

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0194/2006

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Schmitt, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	08.11.2006	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	14.11.2006	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 063 "Melchior - Hess - Gelände"

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 folgende Beschlüsse:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und den im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 063 "Melchior - Hess - Gelände" wird gefolgt.
2. Der entsprechend überarbeitete städtebauliche Entwurf einschließlich Entwurf der Begründung und der Textfestsetzungen wird gebilligt. Auf dieser Basis ist der Rechtsplan zu erarbeiten und die Textbeiträge sind zu ergänzen. Dabei wird insbesondere auf die Notwendigkeit von Gestaltfestsetzungen hingewiesen.
3. Nach Vervollständigung der Planunterlagen wird die Verwaltung beauftragt, 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:

Für das Gelände der seit 1996 aufgegebenen Firma „Melchior Hess“ wird derzeit eine Nachnutzung vorbereitet. In Abstimmung mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer, Fa. Neff aus Schwetzingen, werden städtebauliche Planungen entwickelt, die der besonderen Bedeutung des Areals als eine der letzten Innenstadtbrachen gerecht werden sollen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage und zur Sicherung der gestalterischen Qualität wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Ziel ist es, ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier mit Bezug zur einzigartigen industrie-historischen Umgebung zu schaffen. Dabei steht die Entwicklung eines ansprechenden Wohnstandorts in der Innenstadt, die Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs und die Bildung einer lebendigen Nutzungsmischung durch das Angebot von Büro- und Dienstleistungsflächen im Vordergrund der Planungen.

Konkret sind unterschiedliche Wohnformen (Loft, Einzelhaus, Reihen- und Doppelhaus), der Neubau eines Lebensmittelmarktes sowie ergänzende Nahversorgungsnutzungen vorgesehen. Dabei sollen die raumwirksamen Gebäude, insbesondere das zentrale Backsteingebäude sowie die Torsituation an der „St. – German – Straße“, erhalten werden.

Die Planungen wurden im Bau- und Planungsausschuss am 05.07.2006 beraten und am 13.07.2006 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans im Stadtrat beschlossen (Vorlage 0124/2006). Grundlage war dabei der Entwurf der Anlage 1. Die frühzeitigen Beteiligungen wurden daraufhin im Juli / August durchgeführt.

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 14.07.2006 aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern sowie erste Anregungen vorzubringen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Landesamt für Geologie und Bergbau | Schreiben vom 20.07.2006 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft | Schreiben vom 08.08.2006 |
| ▪ Landesamt für Denkmalpflege, Allg. Denkmalpflege | Schreiben vom 21.07.2006 |
| ▪ Landesamt für Denkmalpflege,
Archäologische Denkmalpflege, Speyer | Schreiben vom 14.08.2006 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Regionalstelle Gewerbeaufsicht | Schreiben vom 10.08.2006 |
| ▪ Einzelhandelsverband Pfalz, Neustadt | Schreiben vom 16.08.2006 |
| ▪ Deutscher Wetterdienst, Gutachterbüro Trier | Schreiben vom 19.07.2006 |
| ▪ Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Speyer | Schreiben vom 19.07.2006 |
| ▪ FB 060, Wirtschaftsförderung | Schreiben vom 09.08.2006 |
| ▪ FB 2-220, Ordnungsamt – Straßenverkehr | Schreiben vom 20.07.2006 |
| ▪ FB 2-250, Umwelt u. Forsten, 252-Untere Naturschutzbehörde | Schreiben vom 15.08.2006 |
| ▪ FB 2-250, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz | Schreiben vom 15.08.2006 |
| ▪ FB 5-510, Bauverwaltung | Schreiben vom 02.08.2006 |
| ▪ FB 5-540, Tiefbau | Schreiben vom 21.07.2006 |
| ▪ FB 5-540, Tiefbau - Vermessung | Schreiben vom 01.08.2006 |
| ▪ FB 5-551, Baubetriebshof - Stadtgrün | Schreiben vom 01.08.2006 |
| ▪ Stadtwerke - Entsorgung | Schreiben vom 21.07.2006 |
| ▪ Stadtwerke – Anlagen/Netze | Schreiben vom 03.08.2006 |

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

1. Anregungen zur Entwässerung und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist darauf hin, dass die Ver- und Entsorgung des Baugebiets durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen ist.

Es wird außerdem betont, dass das Niederschlagswasser gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten ist. Dem gemäß sind die Grundstücke in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; gegebenenfalls ist ein hydrogeologischer Nachweis zu

führen. Die Verwendung dieser Wässer, z.B. als Brauchwasser für Gartenbewässerung, sollte angeregt werden.

Auch durch die EBS wird der Versickerung des Regenwassers Vorrang gegenüber der Einleitung in ein Fließgewässer (hier: der parallel zur „St. – German – Straße“ verlaufende Hilgardgraben) eingeräumt. Als letzte Möglichkeit ist die Ableitung über die Kanalisation zu betrachten. Es wird angeregt die geplante Bebauung gegebenenfalls an eine Versickerung anzupassen.

Durch den Beirat für Naturschutz wird ebenfalls eine breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers gefordert.

Der Beirat für Naturschutz regt außerdem an, die Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

Insgesamt macht die SGD deutlich, dass für das Plangebiet eine Entwässerungsplanung aufzustellen und diese mit der zuständigen Stelle der SGD abzustimmen ist. Auch von Seiten der Stadtwerke wird gefordert die Abwasserentsorgung des Bebauungsgebiets und hier insbesondere die Entsorgung des Regenwassers darzulegen. Generell sind Kanäle und Schächte so anzulegen, dass sie jederzeit durch Reinigungsfahrzeuge angefahren werden können. Die Kanalisation ist mit den EBS abzustimmen und in das Eigentum der EBS zu übergeben, hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Beschlussvorschlag

Die Belange der Ver- sowie der Entsorgung insbesondere die der Niederschlagswasserbewirtschaftung werden in den Bebauungsplan integriert.

Begründung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ist der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und an das Schmutzwassernetz vorgesehen.

Für die Bewirtschaftung des Regenwassers wurde zunächst durch das Geologische Büro „Jochen Lang“ eine Dokumentation zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt. Auf dieser Basis hat das Büro H&S Ingenieure ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet. Auf Grund der wasserundurchlässigen Bodenschichten sowie des vorhandenen Auffüllmaterials, insbesondere im Bereich des Lebensmittelmarktes, kann das Oberflächenwasser nicht flächig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, es soll überwiegend in einen Vorfluter im Bereich der „St. - German – Straße“ eingeleitet werden.

Die Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Betonpflaster mit Sicker- oder Vegetationsfugen, Rasengittersteine, Betondränsteinpflaster) herzustellen. Zudem werden Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Eine erste Vorabstimmung mit den Stadtwerken ist erfolgt. Seitens der zuständigen Stelle der SGD – Süd wurde bereits Zustimmung zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept signalisiert.

Die Lage von Kanälen und Schächten kann innerhalb des Bebauungsplanes nicht geregelt werden. Diesbezüglich wird auf die Ebene der Ausführungsplanung verwiesen.

Die Eigentumsverhältnisse können innerhalb des städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

2. 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 den Bauvorhaben sich kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der

Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Beschlussvorschlag

Die Begründung und die Hinweise zum Bebauungsplan werden gemäß den Vorschlägen der SGD ergänzt.

Begründung

Die Begründung und die Hinweise zum Bebauungsplan werden gemäß den Anregungen der SGD – Süd ergänzt, um für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren sicher zu stellen, dass die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes Berücksichtigung finden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass ein Großteil des Gebietes auf einer Höhe von 98,00 ü NN liegen wird und damit oberhalb der Höhe des 200 - jährigen Bemessungshochwassers, welches einem Pegelstand von 97,8 m ü NN entspricht, so dass selbst bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen eine Beeinträchtigung in diesen Teilen des Plangebietes nicht zu befürchten ist.

3. Anregungen zur Altlastensituation

Durch die SGD – Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund, dass sich das geplante Baugebiet im Gelände einer ehem. Filzfabrik befindet, eine historische Erkundung zur Schaffung einer aussagefähigen Entscheidungsgrundlage durchzuführen ist.

Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass die beim Abriss des bestehenden Lebensmittelmarktes anfallenden Abbruchmaterialien ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Auch von den Stadtwerken wird auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von schädlichen Bodenveränderungen und asbesthaltigen Baustoffen hingewiesen.

Beschlussvorschlag

Die Aspekte des Bodenschutzes sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Begründung

Hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen / Altlasten wurde bereits 1988 durch das Büro „Harres Pickel Consult“ eine "Orientierende Untergrunderkundung" durchgeführt. In allen Teilen des Geländes wurde künstlich aufgefülltes Material in einer Mächtigkeit von 1 - 5 m vorgefunden. Diese analysierten Schadstoffkonzentrationen zeigten jedoch keinen weiteren Erkundungs- oder Sanierungsbedarf an. Die Grundwasseruntersuchungen ergaben keine Hinweise auf eine Kontamination. Bei Aushubmaßnahmen ist dennoch auch in Bereichen, in denen kein Sanierungsbedarf festgestellt wurde, damit zu rechnen, dass Aushubmaterial aufgrund von lokalen Verunreinigungen abfallrechtlich einzustufen und entsprechend zu verwerten oder zu beseitigen ist. Zur abfallrechtlichen Einstufung des Aushubmaterials wurde daher durch den Gutachter Deklarationsuntersuchungen an Mischproben aus dem beim Aushub separierten Material empfohlen. Zusätzlich wurde empfohlen, im Rahmen des Kaminabrisses das neben dem Kamin festgestellte ruß- und schlackehaltige Auffüllmaterial mit zu entfernen. Auf Anraten der SGD – Süd wurde aktuell eine "Altlastenrelevante historische Nutzungsrecherche" durchgeführt. In der Folge wurden weitere Probenahmen bezüglich Sprengstoff an verschiedenen Stellen getätigt. Eine weitere Bohrung im wiederverfüllten Löschteich wurde empfohlen.

Hinsichtlich der Sprengstoffspuren lagen sämtliche Analysenergebnisse unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenze. Der Löschteich wurde erst nach dem Krieg wiederverfüllt, daher kann angenommen werden, dass auch dieser frei von Sprengmitteln ist. Als Nachweis der Schadstofffreiheit wird jedoch im Rahmen der Bodenarbeiten eine Schürfprobe entnommen werden.

In den Bebauungsplan wird, in Abstimmung mit der SGD, der Hinweis aufgenommen, dass die Aushub- und gegebenenfalls auch Abrissarbeiten gutachterlich zu begleiten sind. Aushub

und Abrissmaterial muss entsprechend den einschlägigen Vorschriften entsorgt werden.

4. Anregungen zu den Bodenverhältnissen

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin dass, die Anforderungen der DIN 1054 (Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben) an den Baugrund zu beachten sind. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden um Verweise auf die oben genannten DIN-Normen ergänzt. Eine weitere Baugrunduntersuchung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch nicht stattfinden.

Begründung

Durch den Projektträger wurden bereits Untersuchungen hinsichtlich des Baugrundes durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der Untergrund zwar nicht optimal ist, eine Bebauung jedoch ohne weiteres möglich ist. Zudem lassen sich ferner aus den zahlreichen Untersuchungen hinsichtlich der Altlasten Rückschlüsse auf den Baugrund ziehen. Da jedoch derzeit keine Hinweise auf einen über die Maßen problematischen Baugrund vorliegen, wird die Einholung eines Gutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für entbehrlich gehalten. Weitere Gutachten können während der Ausführungsplanung eingeholt werden.

5. Anregungen zum Lärmschutz

Durch die SGD-Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht wird verdeutlicht, dass zu einer endgültigen Beurteilung des Bebauungsplanes eine Lärmimmissionsprognose durch einen anerkannten Sachverständigen erforderlich ist.

Ebenso macht der Landesbetrieb Straßen und Verkehr darauf aufmerksam, dass es aufgrund der südlich des Plangebiets verlaufenden B 39 zu Überschreitungen der für eine Wohnbebauung einschlägigen Grenzwerte kommen kann.

Aufgrund der Lage und der Größe des Supermarktes und den damit verbundenen Lärmemissionen wird durch die SGD-Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht empfohlen, das Plangebiet nicht als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Beschlussvorschlag

Die Gutachten liegen vor, es kommt nur zu geringfügigen Überschreitungen. In den Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes aufgenommen.

Begründung

Um eine eventuelle Lärmbelastung der bereits bestehenden und auch der zukünftigen Wohnbebauung ausgehend von Lebensmittel- und Drogeriemarkt (insbesondere Kundenverkehr und Anlieferung) beurteilen zu können, wurde durch das Büro Gerlinger und Merkle (Schorndorf) eine Schallimmissionsprognose erstellt. In dem vorliegenden Gutachten wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen beider Märkte prognostiziert und anhand der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm beurteilt. Als Ergebnis wird festgehalten, dass tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) der Immissionsrichtwert bzw. der zulässige Spitzenpegel für ein Mischgebiet nicht überschritten wird. Eine Anlieferung/Verladung ist nachts auszuschließen, da besonders die verursachten Geräuschspitzen zu einer Überschreitung der Grenzwerte führen würden.

Auch Hinsichtlich einer eventuellen Lärmbelästigung durch die B 39 wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Es schließt mit dem Ergebnis, dass es in der Nacht zu einer geringfügigen Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte um bis zu 2 dB an der der B 39 zugewandten Fassade der Doppelhäuser kommt. Von Seiten des Gutachters wird die Verwendung von Lärmschutzfenstern sowie schallgedämmten Lüftern vorgeschlagen. Diese Maßnahme wird von Seiten der Stadt Speyer als geeignet angesehen hinsichtlich des Schallschutzes gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Dem gemäß ist die entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan zu integrieren.

Innerhalb der städtebaulichen Konzeption sind für das östliche Gebiet Einzelhandelsflächen, Flächen für das Wohnen aber auch Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorgesehen, so dass ohnehin die Festsetzung eines Mischgebiets geplant war. Dies entspricht auch der Darstellung des Areal als gemischte Baufläche innerhalb des Flächennutzungsplanes.

6. Anregungen zu Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange fordert die Untere Naturschutzbehörde eine Bestandserhebung und eine Feststellung der vermeidbaren Eingriffe sowie eine darauf abgestimmte Planung. Bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- / oder Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe sind die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) zu beachten.

Der Beirat für Naturschutz erwartet eine detaillierte Umweltprüfung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

Beschlussvorschlag

Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz sind gemäß den Forderungen von Unterer Naturschutzbehörde und Beirat für Naturschutz fertig zu stellen.

Begründung

Eine Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung der Schutzgüter sowie die Ermittlung der Eingriffe, Vorschläge zur Vermeidung und Minimierung sowie die Darstellung der Maßnahmen wurden in einem naturschutzfachlichen Planungsbeitrag des Ingenieurbüros Hofmann und Röttgen, Landschaftsarchitekten, Limburgerhof erarbeitet. Der Beitrag liegt im Entwurf vom 09.10.2006 vor und wird bis zur Behördenbeteiligung konkretisiert.

Eine "detaillierte Umweltprüfung" und der "Ausgleich der Eingriffe" wird im Fachbeitrag Naturschutz und im Umweltbericht des Bebauungsplanes dargestellt und die erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Anregungen zum Klimaschutz

Der deutsche Wetterdienst und die Untere Naturschutzbehörde verweisen auf die Belange des Klimaschutzes. Die Untere Naturschutzbehörde weist außerdem besonders auf die Angaben des Landschaftsplans, des Umweltberichts zum FNP sowie des Stadtklimagutachtens hinsichtlich der besonderen Bedeutung des Plangebietes für den Stadtklimaschutz hin.

Beschlussvorschlag

Die Aspekte des Klimaschutzes sind besonders zu beachten.

Begründung

Die Belange des Klimaschutzes sind innerhalb des Umweltberichtes abzuarbeiten.

Die Vorgaben des Stadtklimagutachtens und des Landschaftsplanes sind zu berücksichtigen und bei der Aufstellung des naturschutzfachlichen Planungsbeitrages aufzugreifen.

(Darstellung des Grünvolumens und Baumschutz, Anpflanzung von Bäumen, Qualität der Bäume und der Baumstandorte, Oberflächenbeläge, Dachbegrünung).
Auch bei der städtebaulichen Planung sind die klimatischen Aspekte, wie beispielsweise in Form eines hohen Grünanteils in Form von Bäumen oder bei den Festsetzungen zur Dachbegrünung, besonders gewürdigt worden.

8. Anregungen zu den Baumstandorten

Hinsichtlich der Baumstandorte fordern die Untere Naturschutzbehörde und der Beirat für Naturschutz bei einer Fällung der Baumreihe entlang der „St. – German - Straße“ (11 Säulenpappeln) einen Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 mit geeigneten Laubbäumen an selbiger Stelle. Ebenso wird für den Bau der geplanten Doppelhäuser an der südlichen Grenze des Plangebietes eine Grünfläche mit dichtem Baumbestand, ca. 20 Bäume, überbaut. Es handelt sich bei diesem Bestand in der Mehrzahl um Ahornarten. Für den Verlust dieser unversiegelten Grünfläche und den Gehölzbestand ist gemäß Unterer Naturschutzbehörde ebenfalls ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 erforderlich.

Vom Beirat für Naturschutz wird die geplante Begrünung der Parkplatzfläche mit Bäumen als unverzichtbar betrachtet. Seitens des Beirates für Naturschutz, von der Unteren Naturschutzbehörde und von der Abteilung Stadtgrün werden ausreichend bemessene Baumstandorte ggf. unter Verzicht auf einzelne Parkplätze gefordert. Dabei sollen Baumstandorte mit 16 m³ durchwurzelbarem Baums substrat, ggf. auch unter versiegelten Fahrbereichen, geschaffen werden.

Gemäß den Anregungen von Unterer Naturschutzbehörde, Beirat für Naturschutz und Abteilung Stadtgrün ist pro Baum eine nicht überfahrbare, offene Baumscheibe mit mindestens 4 m² Größe notwendig.

Untere Naturschutzbehörde und Beirat für Naturschutz fordern im Parkplatzbereich die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen, die an diese besonderen Standortverhältnisse angepasst sind. Pro 4 Parkplätze soll je 1 Baum angepflanzt werden.

Beschlussvorschlag

Der Verlust von Bäumen ist im Plangebiet generell in gleicher Anzahl und Qualität zu ersetzen.

Die Baumreihe an der „St. – German – Straße“ ist bei Verlust im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

Der Parkplatz zum Supermarkt ist zu begrünen, es sind ausreichend große Baumquartiere zu schaffen.

Begründung

Der Ausgleich der zu fällenden Bäume ist ebenso zu berücksichtigen wie die Forderung im Bereich des Lebensmittelmarktes pro vier Stellplätze einen Baum anzupflanzen. Insgesamt ist geplant etwa 60 – 70 Bäume mehr anzupflanzen als dies im Bestand und nach Verlust der zu fällenden Bäume gegeben ist.

Bezüglich der Ausgestaltung der Baumstandorte und der Baumscheibe/ Pflanzgrube liegt ein detaillierter Vorschlag des Landschaftsplaners vor, der sich an den Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL orientiert und eine Pflanzgrube mit 12 m³ durchwurzelbarem Substrat, einer Tiefenbelüftung und einem Anfahrerschutz der Bäume sowie einer überfahrbaren Baumscheibe mit Druckverteilungsfunktion vorsieht.

Weitere Details werden im Fachbeitrag Naturschutz geregelt werden.

9. Anregungen zur Dachbegrünung

Angesichts der hohen Bedeutung des Gebiets für das Stadtklima wird durch die Abteilung Stadtgrün und die Untere Naturschutzbehörde eine extensive Begrünung der Flachdächer

gefordert.

Beschlussvorschlag

Eine Dachbegrünung soll für Garagen und für Teile des Supermarktes festgesetzt werden.

Begründung

Eine extensive Dachbegrünung ist auf sämtlichen Garagen sowie auf Teilen des Marktgebäudes "Edeka" vorzusehen. Die Dachbegrünung wird insbesondere der stadtklimatischen Situation gerecht und verzögert sowie minimiert den Oberflächenabfluss des Regenwassers. Angesichts notwendiger Dachaufbauten, eines zweistöckigen Teils des Marktgebäudes, sowie der Absicht gegebenenfalls Anlagen zur Solarnutzung auf dem Dach unterzubringen, wird der Anteil der zu begrünenden Dachfläche des Marktes auf 60% der Dachfläche festgesetzt.

Eine 100 % Dachbegrünung des Marktes ist nicht vorgesehen, da auch die Belange der Bauherrn berücksichtigt werden sollen. Von dort aus werden die mit der Dachbegrünung verbundenen Mehrkosten sehr kritisch gesehen. Die zusätzliche Dachlast erfordert Mehraufwendungen in der Baukonstruktion. Daher soll mit der 60 % - Regelung ein Kompromiss gefunden werden. Dies wird als eine machbare Lösung angesehen, zumal das Baugrundgutachten belegt, dass keine unzumutbaren Aufwendungen für die Gründung erforderlich werden.

10. Anregungen zur Zuordnung der Grünmaßnahmen

Die Untere Naturschutzbehörde hält eine eindeutige Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauflächen für unabdingbar. Außerdem ist rechtlich klar zu regeln, in wessen Eigentum / Verantwortung die Grünflächen und die Baumbestände übergehen, wenn sich der Investor aus dem Vorhaben zurückzieht und das Baugebiet an Dritte verkauft. Auch durch die Abteilung Stadtgrün wird eine eigentumsrechtlich klare Zuordnung von Baumstandorten vor Grundstücksaufteilung zum Zwecke der Vermarktung und eine Sicherung der Baumstandorte vor Weitervermarktung gefordert.

Beschlussvorschlag

Die Baumstandorte werden konkret festgesetzt. Der Investor wird vertraglich zur Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen verpflichtet.

Begründung

Die angeregten Zuordnungsfestsetzungen von Ausgleichsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da keine Maßnahmen außerhalb vorgesehen sind und die Maßnahmen innerhalb des Gebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend konkretisiert sind. Zur rechtlichen Sicherung und Zuordnung der Baumstandorte werden die Baumstandorte im Bebauungsplan zeichnerisch konkret festgesetzt. Zusätzlich soll der Investor in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen, als Teil der Erschließung, verpflichtet werden; gemäß Vertrag geht diese Verpflichtung auf den Rechtsnachfolger über.

11. Anregungen zur Anordnung der Garagen

Der Beirat für Naturschutz und die Untere Naturschutzbehörde kritisieren, dass die Freiflächen zwischen den Doppelgaragen für eine sinnvolle Gestaltung nicht nutzbar sind. Man regt an, die Garagen zugunsten ausreichend bemessener Pflanz- und Freiflächen blockweise anzuordnen.

Beschlussvorschlag

Die Garagen werden blockweise angeordnet.

Begründung

Die angeregte "blockweise Anordnung der Doppelgaragen" wurde aufgegriffen, um die zwischenliegenden Grünbereiche zu gestalten und entsprechende Baumstandorte festsetzen zu können.

12. Anregungen zum Spielplatz

Seitens des Beirates für Naturschutz wird die Spielplatzanordnung zwischen Parkplatz, Tiefgarageneinfahrt und Garagen bemängelt. Der Spielplatz soll in Größe und Lage überplant werden.

Von Abteilung 510 wird angeregt, anstatt des Spielplatzes im Plangebiet, auf Kosten des Vorhabenträgers einen Kinderspielplatz in ausreichender Größe und mit den üblichen Standards im benachbarten „Melchior – Hess – Park“ anzulegen.

Beschlussvorschlag

Im benachbarten „Melchior – Hess – Park“ soll auf Kosten des Vorhabensträgers ein Kinderspielplatz errichtet werden.

Begründung

Auf die ursprünglich vorgesehene Spielplatzanordnung im Bereich des Loftgebäudes wurde zugunsten eines Spielplatzes im Bereich des „Melchior – Hess – Parks“ verzichtet. Die Modalitäten zur Errichtung und Finanzierung dieses Spielplatzes außerhalb des Geltungsbereiches werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

13. Anregungen hinsichtlich der Denkmalpflege

Vom Landesamt für Denkmalpflege – Allgemeine Denkmalpflege wird angeregt, südlich des barocken Pavillon („St. – Markus – Straße 6“) eine Bebaubarkeit nicht auszuschließen. Ferner wird auf einen Stadtmauerrest aufmerksam gemacht, der im Südosten des Plangebietes einige Stellplätze begrenzt.

Von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet in der Fundstellenkartierung Befunde und Funde aus der Römerzeit und dem Mittelalter verzeichnet sind. Man teilt mit, dass man die förmliche Ausweisung eines Grabungsschutzgebietes beantragt.

Beschlussvorschlag

Südlich des ehemaligen Gartenhauses wird ein Baufenster festgesetzt.

Die noch erhaltenen Teile der Stadtmauer sowie der ehemalige Verlauf der Mauer werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Grabungsschutzgebiet wird vorerst als Hinweis in den Bebauungsplan integriert. Sollte die Rechtsverordnung bis zum Satzungsbeschluss in Kraft treten, so wird sie als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

Begründung

Südlich des ehemaligen Gartenhauses wird ein Baufenster vorgesehen, um im Rahmen der zukünftigen Nutzung des Anwesens gegebenenfalls eine ergänzende Bebauung zuzulassen. Die noch vorhandenen Stadtmauerreste sowie der ehemalige Verlauf wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergänzend ist auszuführen, dass man sich derzeit auch bemüht, die städtebaulich prägenden sowie stadthistorisch bedeutenden Hauptgebäude des Quartiers, das 4-

geschossige Produktionsgebäude von 1903 und das Torgebäude von 1912, förmlich unter Denkmalschutz zu stellen. Auch diesbezüglich werden Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

Es wurde zwischenzeitlich der Antrag gestellt, das ehemalige „Melchior – Hess – Gelände“ gemäß § 22 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler zum Grabungsschutzgebiet zu erklären. Der Antrag wird von Seiten der Stadt Speyer unterstützt. Innerhalb des Plangebiets müssen alle Eingriffe in den Boden von der Archäologischen Denkmalpflege überwacht und dokumentiert werden. Dies ist vor allem schon beim Abbruch bestehender Keller und dem Aushub für Ver- und Entsorgungsleitungen der Fall. Einzelne Bereiche können erst nach Freigabe durch die Archäologische Denkmalpflege bebaut werden.

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. Da die förmliche Unterschutzstellung durch Rechtsverordnung auf Grund einzuhaltender Fristen noch nicht erfolgen konnte, wird das Grabungsschutzgebiet vorerst als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Die Unterschutzstellung soll die Bebauung der betroffenen Flächen nicht verhindern, sondern gewährleisten, dass die Belange der Archäologischen Denkmalpflege ausreichende Berücksichtigung werden und die dort vorhandenen archäologischen Kulturdenkmäler in Bereichen einer geplanten Bebauung ordnungsgemäß archäologisch untersucht und dokumentiert werden können.

14. Anregungen zur Einzelhandelsnutzung

Von Seiten des Einzelhandelsverbandes wird die Verkaufsfläche von insgesamt 2.950 m² für innenstadtrelevante Sortimente kritisch gesehen.

Die Abteilung Wirtschaftsförderung bittet bezüglich der Ansiedlung eines Drogeriemarktes und anderer Einzelhandelflächen zu berücksichtigen, dass in der direkten Innenstadt in der 1a – Lage größere freie Flächen vorhanden sind, um z. B. einen Drogeriemarkt zu etablieren.

Beschlussvorschlag

An der Einzelhandelsnutzung mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Nutzungen innerhalb dieses Gebietes wird festgehalten. Die Verkaufsfläche wird auf max. 3500 m² begrenzt.

Begründung

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier um einen innerstädtischen integrierten Standort handelt. An besagter Stelle ist bereits ein Quartierszentrum vorhanden, welches durch die vorliegende Planung weiter gestärkt werden soll. Auf einem Teil des Areals betreibt die Firma Edeka schon seit längerem einen Lebensmittelvollsortimentmarkt mit angegliedertem Getränkemarkt, welche der wohnungsnahen Grundversorgung dient. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt ca. 2000 m². Der bestehende Lebensmittelmarkt, der in unzureichenden räumlichen Verhältnissen betrieben wird, soll durch einen Neubau ersetzt werden, der den aktuellen Ansprüchen entspricht. Die Verkaufsfläche dieses weiterhin der wohnungsnahen Grundversorgung dienenden Markts soll gegenüber dem alten Markt nicht erweitert werden.

Außerdem ist es aus Sicht der Stadt Speyer dringend erforderlich, die Nahversorgungssituation in Speyer-Süd zu erhalten und zu verbessern. In diesem Siedlungsteil leben ca. 15.500 Einwohner (Speyer Süd: 5400 EW; Speyer Süd-West: 1650 EW; Kernstadt Süd: 4000 EW; Neuland: 1850 EW; Vogelgesang: 2800 EW), für die eine angemessene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln zu gewährleisten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass an besagtem Standort ausschließlich

nahversorgungsrelevante Güter gehandelt werden. Auch das Sortiment des Drogeriemarktes zählt zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Durch Festsetzungen wird sichergestellt, dass ausschließlich diese Sortimente in einer begrenzten Größenordnung zulässig sind.

Das Projekt wurde zudem mit der Oberen Planungsbehörde, SGD-Süd gerade im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung abgestimmt. Von dort aus bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

15. Anregungen zur Erschließung

Durch das Ordnungsamt wird angeregt, dass die innerhalb des Geländes liegenden und neu zu errichtenden Straßen, Wege und Plätze im Eigentum der dortigen Bauherren verbleiben. Aufgrund der abgeschlossenen Hofstruktur sollte keine öffentliche Widmung erfolgen.

Durch die Abteilung Tiefbau wird darauf hingewiesen, dass die Ein- und Ausfahrten im Hinblick auf die Verwendung von Sattelfahrzeugen großzügig gestaltet werden sollen. Ferner ist unklar, wie die Anlieferung des Getränke- und Drogeriemarktes im Winkelgebäude erfolgen soll.

Vor dem Hintergrund, dass die Erschließung für einen Teil des Plangebiets über die „Marxgärtenstraße“ erfolgt, wird darauf hingewiesen, dass sich diese in einem schlechten Zustand befindet.

Beschlussvorschlag

Der zwischen „Marxgärtenstraße“ und „Lindenstraße“ verlaufende Wohnweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Alle anderen Erschließungswege verbleiben in privatem Eigentum. Es werden Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Begründung

Lediglich der zwischen „Marxgärtenstraße“ und „Lindenstraße“ verlaufende Wohnweg wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Alle anderen Erschließungswege verbleiben aufgrund der geschlossenen Hofstruktur in Privateigentum: Es werden jedoch Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Durchgängigkeit des Geländes für die Öffentlichkeit zu gewährleisten und innerhalb des Quartiers kurze Wege zu ermöglichen.

Entwurfsbestimmend sind bei der Gestaltung der Ein- und Ausfahrten des Verbrauchermarktes die Grundmaße für Verkehrsräume im Begegnungsverkehr (Lkw/Pkw mit verminderter Geschwindigkeit) und der Mindestflächenbedarf bei Kurvenfahrt. Für das Bemessungsfahrzeug (Lastzug L = 18, 00 m) mit der Fahrkurve 3 (sehr langsam) wurde der Mindestflächenbedarf gem. EAE 85 bei der Bemessung der Ein- und Ausfahrt zu Grunde gelegt. Die notwendigen Sichtdreiecke hat man freigehalten. Wegen der geringen Häufigkeit des Anlieferverkehrs mit Lastzügen ist das Mitbenutzen von Gegenspuren beim Ein- und Abbiegen in Kauf zu nehmen.

Der Drogeriemarkt wird von der Parkplatzseite her beliefert. Die Entsorgung wird ebenso über den Parkplatz abgewickelt. Die An- und Abfahrt auf das Grundstück erfolgt wie bei den Lieferanten des Supermarktes.

Hinsichtlich einer eventuellen Erneuerung der „Marxgärtenstraße“ werden Verhandlungen innerhalb des städtebaulichen Vertrages durchgeführt. Es ist beabsichtigt die Kosten dem zukünftigen Grundstückseigentümer / Vorhabenträger als dem Verursacher zu übertragen.

16. Anregungen zur Abfallentsorgung

Die Stadtwerke machen darauf aufmerksam, dass auf eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit für die Müllsammelfahrzeuge zu achten ist. Sollte dies nicht der Fall

sein, so sind Müllsammelplätze vorzusehen, zu welchen die betroffenen Bewohner ihre Behälter (Müllgroßbehälter, Säcke aber auch Grünschnitt und Sperrmüll) bringen und ggf. auch wieder zurückholen.

Ferner weist man darauf hin, dass auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßenaufbaus in allen für Müllautos zu befahrenden Straßen zu achten ist (Gesamtgewicht 26t, anzusetzen sind 30t bei 3 Achsen).

Beschlussvorschlag

Die Belange der Abfallentsorgung sind in Abstimmung mit den Stadtwerken in die Planung zu integrieren.

Begründung

Um ein problemloses Zwischenlagern des Abfalls zu ermöglichen und den Abtransport des Mülls zu gewährleisten, wurde zunächst an der „Marxgärtenstraße“ ein Müllsammelplatz für das Loftgebäude vorgesehen. Für die Wohnhäuser des Fabrikhofs wird ein Aufstellplatz für die Müllbehälter am Abholtag an der Nordostecke des Loftgebäudes vorgesehen. Die Durchfahrt der Müllfahrzeuge erfolgt neben der Tiefgaragenzufahrt über den Supermarktparkplatz. Hier sind umklappbare Pfosten einzubauen, um wildes Parken und Durchfahrten für Privatautos zu unterbinden.

Die Doppelhäuser zwischen „Marxgärtenstraße“ und „Lindenstraße“ können über die Verbindungsstraße angefahren werden, die Straßenbreite beträgt 5,50 m.

Hinsichtlich einer ausreichenden Tragfähigkeit des Straßenaufbaus wurde der Investor in Kenntnis gesetzt, dies ist jedoch auf Ebene der Ausbauplanung zu regeln.

17. Anregungen zur technischen Infrastruktur

Bezüglich der technischen Erschließung wird von den Stadtwerken deutlich gemacht, dass das Grundstück nicht wie im Entwurf zur Begründung beschrieben voll erschlossen ist.

Das Gelände wird lediglich über Hausanschlussleitungen (Gas/ Wasser) punktuell an einer zentralen Stelle versorgt. Die weitere Verteilung erfolgt über interne private Leitungsnetze. Es wird vorgeschlagen die Erschließung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang wird auch verdeutlicht, dass zur Sicherung der Stromversorgung auf dem Gelände die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig ist. Ebenso müssen neue Leitungstrassen festgelegt werden, um die Versorgung der einzelnen Gewerbe bzw. Büro- und Wohneinheiten zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag

Eine Versorgung des Gebietes ist grundsätzlich möglich, sofern erforderlich werden entsprechende Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Im Zuge eines Gesprächs zwischen Stadtwerken und Investor wurde deutlich, dass die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Gas grundsätzlich möglich ist. Hinsichtlich weiterer Details ist der Bebauungsplan nicht die richtige Planungsebene, es wird diesbezüglich auf die Ausführungsplanung verwiesen. Sofern erforderlich werden entsprechende Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am 21.07.2006 im Amtsblatt Nr.042 / 2006

öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden an die direkten Angrenzer Flugblätter verteilt. Die öffentliche Ausstellung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 31.07.2006 bis einschließlich 18.08.2006. Bedenken oder Anregungen wurden innerhalb dieses Zeitraumes von Anwohnern aus der Marxgärtenstraße und aus der St.- German – Straße vorgetragen. Außerdem wurden von der Firma Edeka als zukünftigem Mieter und von den Investoren selbst Anregungen vorgetragen.

1. Anregung zur Verkaufsfläche des Supermarktes

Die Fa. Edeka fordert eine Verkaufsfläche von rund 2000 qm. Da der jetzige Markt nahezu diese Größenordnung vorhält, soll das Neubauvorhaben keinesfalls kleiner werden. Damit der Markt in der gewünschten Größe errichtet werden kann, plant die Fa. Edeka die Inanspruchnahme der Vorplatzfläche zur „St. – German – Straße“. Der Markt soll somit – im Gegensatz zum BPA-Beschluss – in Richtung Norden vergrößert werden. Dadurch entsteht eine abgeschrägte Gebäudecke.

Beschlussvorschlag

Den Bedürfnissen des Marktbetreibers nach Wirtschaftlichkeit soll gefolgt werden.

Begründung:

Da der Marktbetreiber eine Verkaufsfläche von 2000 qm als zwingende Voraussetzung für den Standort fordert und andere Erweiterungsoptionen (z.B. Erweiterung Richtung Osten oder reduzierte Inanspruchnahme der Vorplatzfläche) nicht akzeptiert, wird der Umplanung zugestimmt. Unabdingbare Voraussetzung ist eine gute, abgestimmte architektonische Gestaltung der Fassaden.

Die zwei dadurch entfallenden Baumstandorte sollen an anderer Stelle ersetzt werden.

2. Anregungen zum Erhalt der Keller

Das Kellergeschoss des Loft-Gebäudes reicht weit in die Parkplatzfläche des Supermarktes hinein (vgl. Planzeichnung). Den Keller abzureißen und zu verfüllen stellt einen erheblichen finanziellen Aufwand für den Bauherrn dar. Daher soll der Keller erhalten werden. Nach Aussagen des Planers wäre ein Überfahren durch Lkw und Pkw statisch möglich. Wenn der Keller bestehen bleibt, hat dies jedoch zur Folge, dass dort keine Bäume gepflanzt werden können; es würden somit im Vergleich zur ursprünglichen Planung 8 Bäume entfallen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung des Bauherrn wird gefolgt, der Keller kann erhalten bleiben.

Begründung

Den wirtschaftlichen Belangen wird Rechnung getragen. Die Bäume sind jedoch ersatzweise an anderer Stelle im Plangebiet zu pflanzen. Sollte der Keller nicht erhalten werden können, so wird an den Baumstandorten jedoch weiter festgehalten.

3. Anregungen zum Lärmschutz

Einzelne Anwohner der „St. - German – Straße“ fordern ein Gutachten über die zukünftige Lärmbelastung durch die veränderte Bebauung.

Es wird angeregt der Marktandienung bei der Planaufstellung besondere Beachtung vor allem vor dem Hintergrund der damit einhergehenden Lärmbelastung zukommen zu lassen. Auch die geplante Anlieferung (Einfahrt über die „Lindenstraße“ und Ausfahrt über „St.- German – Straße“) wird im Hinblick auf die Immissionen kritisch gesehen.

Zusätzlich wird darum gebeten sicherzustellen, dass keine Lautsprecher – Außenwerbung seitens des Marktes betrieben wird.

Beschlussvorschlag

Die Aspekte des Lärmschutzes werden innerhalb der Bauleitplanung beachtet.

Begründung

Hinsichtlich einer eventuellen Lärmbelastung der bereits bestehenden Wohnbebauung durch den Lebensmittel- und Drogeriemarkt, wurde durch das Büro Gerlinger und Merkle (Schorndorf) ein entsprechendes Gutachten erarbeitet. Die zu erwartenden Geräuschimmissionen beider Märkte (insbesondere Kundenverkehr und Anlieferung) wurden prognostiziert und anhand der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm beurteilt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der „St. – German – Straße“ tagsüber (zwischen 6.00 und 22.00 Uhr) der zulässige Immissionsrichtwert bzw. der zulässige Spitzenpegel für ein Mischgebiet und für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden.

Innerhalb des Gutachtens wurde ebenfalls die Marktandienung berücksichtigt, auch diesbezüglich kommt es nicht zu Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte. Dies liegt vor allem auch daran, dass die Lieferzone des Supermarktes aus Lärmschutzgründen eingehaust ist, d. h. die Verladevorgänge finden in einer Halle statt.

Eine Anlieferung/Verladung ist nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht möglich, da besonders die verursachten Geräuschspitzen zu einer Überschreitung der Grenzwerte führen. Daher wird eine Anlieferung in der Nacht im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen.

Hinter der Verkehrsführung (Einfahrt Lindenstraße, Ausfahrt St. – German – Straße) steckt die Überlegung, die Einfahrt zum Gelände möglichst nah an der Lieferzone des Lebensmittelmarktes zu platzieren und so unnötiges Rangieren und damit auch Lärm zu vermeiden. Vor allem für die Anwohner der St. – German – Straße bedeutet die Anordnung der Lieferzone für den Lebensmittelmarkt im Süden des Plangebiets eine Verbesserung.

Eine Lautsprecheraußenwerbung ist nicht im Betreiberkonzept vorgesehen und soll auch über Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrages ausgeschlossen werden.

4. Anregungen zur Parkplatzsituation in der „Marxgärtenstraße“

Mehrere Anwohner der „Marxgärtenstraße“ nutzen die Gelegenheit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, um auf die schlechte Parkplatzsituation und die zahlreichen Fremdarker in ihrer Straße aufmerksam zu machen. Zudem ist aufgrund des hohen Parkdrucks häufig nur eine Fahrspur nutzbar. Durch die nun hinzukommenden Wohneinheiten auf dem „Melchior - Hess – Gelände“ wird eine Verschlechterung der Parkplatzsituation befürchtet.

Beschlussvorschlag

*Die Problematik kann nicht innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens geklärt werden.
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*

Begründung

Da innerhalb des Plangebiets Stellplätze in ausreichender Anzahl und in direkter Zuordnung zu den Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden, ist nicht damit zu rechnen, dass die zukünftigen Anwohner in der „Marxgärtenstraße“ parken.

Die „Marxgärtenstraße“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des neu zu erstellenden Bebauungsplanes insofern kann eine Neuregelung oder eine andere Organisation der Parkplätze und des Verkehrsflusses nicht innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens stattfinden. Das Schreiben der Bürger wurde an die zuständige Stelle, in diesem Fall das Ordnungsamt, weitergeleitet. Von dieser Seite aus wurde zugesagt, Kontakt mit den Bürgern aufzunehmen und gemeinsam nach Lösungen zu suchen.

Am 28. September fand mit Vertretern des Ordnungsamtes und mit Vertretern der Anwohner

ein Ortstermin statt. Ziel der Unterredung war die Findung von Lösungsmöglichkeiten für die von den Anwohnern angesprochenen verkehrlichen Probleme. Es konnte über folgendes Vorgehen Einvernehmen hergestellt werden:

Die „Marxgärtenstraße“ wird von der Lindenstraße bis zur St. Markus-Straße als Einbahnstraße ausgewiesen. Es werden von der Hausnummer 1 bis 9 Bewohnerparkplätze ausgewiesen. Ab dem Anwesen Nr. 1 bis zur St. Markus-Straße können die Straßenparkplätze weiterhin von der Allgemeinheit benutzt werden. Von den Vertretern der Anwohner soll eine weitere Anwohnerbesprechung einberufen werden, in der die Vereinbarungen vorgestellt werden. Sollte die Mehrheit der Anwohner den Vereinbarungen zustimmen, so wird die Straßenverkehrsbehörde die Maßnahmen unverzüglich umsetzen.

5. Anregungen zu den Bäumen in der „St. - German - Straße“

Verschiedene Anwohner der „St. - German - Straße“ fordern, die hier bestehenden Bäume zu erhalten.

Beschlussvorschlag

Die Baumreihe an der „St. - German - Straße“ ist bei Verlust an selbiger Stelle zu ersetzen.

Begründung

Die Pappeln entlang der „St. - German – Straße“ wird man im Verlauf der Baumaßnahme vermutlich nicht erhalten können.

Im Sinne einer ausgeglichenen Grünbilanz, aber vor allem auch aus gestalterischen Gründen, soll eine Ersatzpflanzung nahezu im Verhältnis 1 : 1 an selbiger Stelle erfolgen.

6. Anregungen zur Standfestigkeit des Bodens

Da man von schlechten Untergrundverhältnissen ausgeht und in diesem Zusammenhang eine Schädigung der vorhandenen Gebäude im Falle einer Neubebauung des „Melchior - Hess – Geländes“ befürchtet, fordern einzelne Anwohner der „St – German – Straße“ vor Beginn der Baumaßnahme ein Gutachten über die Standfestigkeit des Bodens. Zudem verlangt man eine Dokumentation der Ausgangsschäden und eine Bestandssicherung für die Häuser in der „St. – German – Straße“.

Beschlussvorschlag

Ein Beweissicherungsverfahren ist nicht bebauungsplanrelevant. Es wird jedoch darauf hingewirkt in den städtebaulichen Vertrag eine entsprechende Verpflichtung aufzunehmen.

Begründung

Es ist bereits ein Baugrundgutachten erstellt worden. Dieses geht zwar von einer Auffüllung, jedoch nicht von äußerst komplizierten Bodenverhältnissen, die beispielweise eine Pfahlgründung notwendig machen, aus, so dass anzunehmen ist, dass keine übermäßige Gefährdung für die Nachbarbebauung existiert. Durch den Investor wurde bereits zugesagt, dass wenn nötig, vor Baubeginn ein Beweissicherungsgutachten erstellt wird. Der Umfang wird innerhalb der Vertragsverhandlungen festgelegt werden.

7. Anregungen zum geplanten Baukörper

Durch einige Anwohner der „St. – German – Straße“ wird der geplante Baukörper für den Lebensmittelmarkt als zu groß erachtet.

Beschlussvorschlag

An der Größe des Baukörpers wird festgehalten.

Begründung

Innerhalb des Plangebietes ist bereits ein Quartierszentrum vorhanden, welches durch die vorliegende Planung weiter gestärkt werden soll, denn aus Sicht der Stadt Speyer ist es dringend erforderlich, die Geschäfte zur Nahversorgung in Speyer-Süd zu erhalten und zu verbessern. Um einen Selbstbedienungsmarkt mit frischeorientiertem Sortiment wirtschaftlich betreiben zu können, ist eine gewisse Größe notwendig. Die Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Supermarktes beträgt derzeit nahezu 2000 m². Der vorhandene Lebensmittelmarkt, soll nun durch einen Neubau ersetzt werden, der den aktuellen Markterfordernissen entspricht. Die Verkaufsfläche des Markts soll gegenüber dem alten Markt nicht erweitert werden. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass nun auch der Getränkemarkt, welcher sich vorher außerhalb befand, in den Baukörper integriert wird. Außerdem wird darauf aufmerksam gemacht, dass Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen, die eine anspruchsvolle architektonische Gestaltung gewährleisten.

8. Anregungen zur Ausfahrt

Seitens der Anwohner der „St. – German – Straße“ wird die Ausfahrt für einen LKW über die „St. – German – Straße“ als kritisch erachtet, da montan die LKW über den Bürgersteig der gegenüberliegenden Straßenseite fahren.

Beschlussvorschlag

Die Ausfahrt ist so bemessen, dass eine Beanspruchung des gegenüberliegenden Bürgersteiges nicht stattfindet.

Begründung

Im Vergleich zur heutigen Situation wird die Ausfahrt in die „St.- German – Straße“ vergrößert.

Es wurde durch den Planer anhand von Schleppkurven (Lastzug L = 18, 00 m mit der Fahrkurve 3) gem. EAE 85 nachgewiesen, dass bei der Ausfahrt in die „St. - German – Straße“ eine Benutzung des Gehweges auf der gegenüberliegenden Seite nicht stattfindet

9. Anregungen zur Sicherung des Privatgeländes

Vor dem Hintergrund, dass in der Vergangenheit immer wieder Lärm, verursacht durch Fremdnutzer außerhalb der Öffnungszeiten der Fa. Edeka von dem Parkplatz ausging, wird von Bewohnern der „St. - German – Straße“ angeregt, eine Sicherung des Privatgeländes vorzunehmen.

Beschlussvorschlag

Eine Beschlussfassung ist nicht notwendig.

Begründung

Eine Sicherung des Privatgeländes im Sinne eines Abschließens kann auf Bebauungsplanebene nicht rechtverbindlich geregelt werden. Dies ist letztendlich Sache des zukünftigen Grundstückseigentümers.

Zusammenfassend wird auf folgende aktuellen Planungsaspekte hingewiesen (vgl. hierzu auch den Entwurf der Begründung und Textfestsetzungen):

1. Versickerung
Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse (wasserundurchlässig sowie Problematik der Auffüllungen) nicht möglich. Das Regenwasser soll in den Vorfluter im Bereich der „St. – German – Straße“ eingeleitet werden. Zusätzlich sind – auch aus Gründen des Landschafts- und Klimaschutzes - wasserdurchlässige Beläge für die Stellplatzflächen zu verwenden und Dachbegrünungsmaßnahmen (Garagen sowie 60 % des Flachdaches vom Supermarkt) vorzunehmen.
2. Landschaftsplanung
Nach ersten Ermittlungen verbessert sich die Gesamtbilanz Grün / versiegelte Fläche nach Umplanung des Geländes positiv. Nach derzeitigem Planungsstand erhöht sich der Grünflächenanteil um 500 qm, der Anteil der versiegelten Flächen reduziert sich um 400 qm. Aufgrund der besonderen Klimabedeutung des Gebiets für die Innenstadt soll diesem Aspekt mittels einer intensiven Durchgrünung (Anpflanzen von Einzelbäumen, Festlegung von Grünflächen, Dachbegrünung) besonders Rechnung getragen werden.
3. Denkmalschutz
Für die zwei ehemaligen Produktionsgebäuden ("Loftgebäude" und "Winkelgebäude" zur „St. – German – Straße“ einschließlich ehemaliges Pförtnergebäude) wird derzeit ein Unterschutzstellungsverfahren nach Denkmalrecht eingeleitet. Die Gebäude werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.
Die rückwärtige Bebauung des Grundstücks „St. – Markus – Straße Nr. 6“ (Hofschlüssel) ist ebenfalls ein Kulturdenkmal und wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.
4. Bodenschutz
Aufgrund der umfassenden Untersuchungen sind voraussichtlich keine Flächen zu erwarten, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Aushubarbeiten und Abbrucharbeiten gut-achterlich zu begleiten sind.
5. Lärmschutz
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im gesamten Plangebiet sichergestellt werden. Die Parkier- und Anliefergeräusche führen zu keiner Beeinträchtigung . Aufgrund des Straßenverkehrslärms (B 39) kommt es zu geringfügigen Überschreitungen im Bereich der Häuserzeile am Hess-Park. Hierzu werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (Einbau von Schallschutzfenstern und Lüftern).

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß den oben genannten Ausführungen zu vervollständigen.

Dabei ist insbesondere der Fachbeitrag Naturschutz zu erarbeiten und der Umweltbericht zu erstellen. Darüber hinaus sind die Planzeichnung / zeichnerischen Festsetzungen sowie die Textfestsetzungen und Begründung entsprechend zu ergänzen. Dabei sind ausdrücklich gestalterische Details zu sämtlichen Gebäuden (auch Supermarkt) zu regeln. Insbesondere folgende Aspekte sind zu beachten:

- Die Baufenster sind möglichst eng zu fassen, damit Gebäudefluchten sichergestellt werden können.
- Es sind konkrete Aussagen zur Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte, Dachaufbauten zu treffen, damit die Gebäudekubatur bestimmt werden kann.
- Aus gleichem Grund sind Mindest- und Maximal-Gebäudehöhen zu definieren.
- Es sind zu verwendende Außenmaterialien (Fassade / Dach) sowie Grundsätze zur Fassadengestaltung und Farbgebung festzusetzen, damit die Einbindung der Gebäude in das denkmalwürdige Gesamtensemble sichergestellt werden kann.
- Weiterhin sollen Festsetzungen zur Gestaltung der Außenanlagen sowie zu Grünflächen und Baumarten etc. getroffen werden.

Zudem sollen die Architekturpläne Bestandteil des städtebaulichen Vertrags werden, der mit

dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist bei Vorliegen der erforderlichen Unterlagen durchzuführen.

Anlagen:

- Städtebaulicher Rahmenplan zum Aufstellungsbeschluss
- Aktueller städtebaulicher Strukturplan
- Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Entwurf der Begründung
- Karten zum Fachbeitrag Naturschutz
- Gutachten zur Versickerung, Boden- und Immissionsschutz

Speyer, den 27.10.2006