

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0260/2020

**Abteilung:** Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Welter, Daniela

<b>Haushaltswirksamkeit:</b>	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, bei	Produkt: 12600
Investitionskosten:	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Betrag: ca. 30.000 €
Drittmittel:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant:	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Fundstelle: E10

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	04.03.2020	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	12.03.2020	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 008 B "Speyer Nord II – Teilbebauungsplan Feuerwache Nord,, hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

## Beschlussempfehlung:

- Der Rat der Stadt Speyer beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 008 B "Speyer Nord II - Teilbebauungsplan Feuerwache". Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend abgegrenzt.  
Der Bebauungsplan Nr. 008 B soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II - Neufassung“ in diesem Teilbereich ersetzen.  
Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau der Feuerwache-Nord.
- Die Aufstellung des Plans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Der FNP 2020 wird im Zuge des Verfahrens angepasst. Sollten sich die Voraussetzungen im Laufe des Verfahrens ändern, wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden/TÖB gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der vorliegenden Entwürfe durchzuführen und anschließend einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

## **Begründung:**

### **1. Anlass**

Nach Vorstellung/Erörterung der verschiedenen Varianten im Feuerwehr-Hearing am 13.11.2014 hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.12.2014 mehrheitlich die in der Vorlage Nr. 1261/2014 vorgestellte Variante 2 der Feuerwehrbedarfsplanung beschlossen (Neubau einer Feuerwache Mitte unter Wegfall des Stützpunktes Nord).

Bei der anschließenden Suche nach einem geeigneten Grundstück für die neu zu errichtende Feuerwache Mitte konnte keine geeignete Fläche ausgemacht werden. Aus diesem Grund schlug die Verwaltung vor, die bisherige Beschlussfassung aufzuheben und durch die Planung mit einer Ertüchtigung der bestehenden Hauptwache in der Industriestraße sowie der Errichtung eines zusätzlichen Feuerwehrstützpunktes in Speyer Nord zu ersetzen. Die Änderung der Feuerwehrbedarfsplanung wurde im Stadtrat am 06.02.2020 beschlossen (vgl. Vorlagen-Nr.: 0239/2020).

Der bisherige Standort in der Viehtriftstraße ist in die Jahre gekommen und für eine weitere Entwicklung auch ungeeignet, da er zu klein ist.

Es wurden daher mehrere Standorte im nördlichen Stadtgebiet geprüft und bewertet, Kriterien waren dabei:

- die Größe,
- die Eigentumsverhältnisse (möglichst im Eigentum der Stadt oder städtischer Gesellschaften),
- die Verkehrsgunst (sowohl für die ehrenamtlichen Kräfte zur Anfahrt als auch für die Feuerwehrfahrzeuge zum Ausrücken),
- ein möglichst großer Abdeckungsbereich (ermittelt durch Fahrzeitisochrone) für das Stadtgebiet Nord, West, Binsfeld und Rinckenberger Hof,
- keine/oder wenig planungsrechtliche Einschränkungen,
- möglichst wenig Belastung für die Nachbarschaft.

Schlussendlich erwies sich die Fläche an der Spaldinger Straße / Wäldchen östlich des ehemaligen Bauhauses als der von der Feuerwehr am besten beurteilte Standort. Es handelt sich um ein Grundstück ausreichender Größe in städtischem Eigentum. Die Zu- und Abfahrt über die Spaldinger Straße und die Waldseerstraße sind möglich. Der Ergänzungsstandort bedingt kurze Wege für die Einsatzkräfte und kürzere Anfahrtswege im Notfall. Die Zu- und Abfahrt erfolgt nicht durch Wohngebiete.

### **2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet, südwestlich der Spaldinger Straße.



Abb. 1: Lage im städtischen Zusammenhang, QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEO RP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG, o.M.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1950 m<sup>2</sup>. Es liegt innerhalb des Flurstücks 5663 /3.



Abb. 2: Geltungsbereich, QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEO RP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG, o.M.

### 3. Aktueller Bestand

Das Plangebiet ist heute baum- und gehölzbestanden. Der Status hatte sich 2018 von einer Waldfläche zu einer innerstädtischen Grünfläche gewandelt. Siehe Vorlage 2653/2018. Die gesamte Größe der Fläche östlich des ehemaligen Bauhauses beträgt 6344 m<sup>2</sup>. Hiervon würden rund 1950 m<sup>2</sup> durch die neue Planung in Anspruch genommen.



Abb. 3: Grünbestand und baulicher Bestand, QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GeoBASIS-DE/LVERMGeoRP 2018, o.M.

### Zum Entwurf

Vorgesehen ist eine Fahrzeughalle mit 4 Stellplätzen zzgl. der jeweiligen Vorfläche. Hinzu kommen die Funktions- und Technikräume. Im Freibereich müssen Stellplätze vorgesehen werden.

Der Standort wurde abseits der Waldseerstraße gewählt. Dies hat unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten den Vorteil, dass die Ausfahrt der Feuerwehr nicht direkt hinter der Kreuzung erfolgt.

Unter gestalterischen Gesichtspunkten kann so das „Wäldchen“ an der Waldseer-Straße erhalten werden und das grüne Tor nach Speyer Nord bleibt, wie in der Vorlage im Jahr 2018 ausgeführt, bestehen.

Die hier vorliegende Skizze ist derzeit lediglich als Testentwurf zum ermitteln des Flächenbedarfs zu verstehen. Die architektonische Ausformulierung der Planung erfolgt im weiteren Verfahren.



Abb. 4: Testentwurf Gerätehaus Nord, FB 1 Gebäudewirtschaft, Januar 2020, o.M.

#### 4. Vorhandenes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist an entsprechender Stelle eine Fläche für Wald dargestellt.

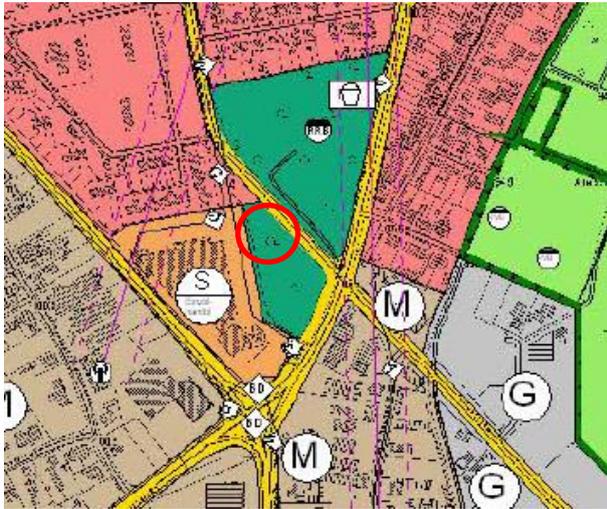


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP 2020, VERFASSER STADT SPEYER, SPEYER 2008, o.M.

Für das Areal existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 008 „Speyer Nord II - Neufassung“). Dieser setzt eine Grünfläche fest. Die Grünfläche ist mit einer Aufsignatur zur Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen versehen.

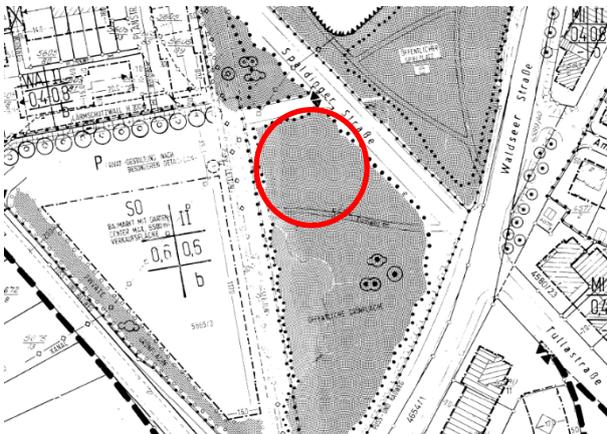


Abb. 6: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II - Neufassung“, Quelle Stadt Speyer 1989, o.M.

#### 5. Erforderlichkeit der Anpassung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans, Ziel der Bauleitplanung

Der Bau einer Feuerwache als offizielle Einrichtung der Stadt Speyer ist notwendig zur Erfüllung der Pflichtaufgabe des abwehrenden Brandschutzes. Die Errichtung eines zusätzlichen Feuerwehrstützpunktes in Speyer Nord ist Teil des Feuerwehrbedarfsplans. Sie ist erforderlich, da kein geeignetes Grundstück für die ursprünglich geplante Feuerwache Mitte bereitgestellt werden konnte.

Der nun in Rede stehenden Standort erwies sich als am besten geeignet (siehe oben).

Eine Rechtsgrundlage für den Bau der Feuerwache ist derzeit nicht gegeben, da die rechtskräftigen Bauleitpläne eine Waldfläche darstellen und eine Grünfläche festsetzen.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 008 und die Anpassung des Flächennutzungsplans sind zu Schaffung einer Rechtsgrundlage für den Bau der Feuerwache erforderlich.

## **6. Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Ein beschleunigtes Verfahren kann durchgeführt werden, wenn:

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten vorliegen.

Es handelt sich bei diesem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Überplant werden können hierbei auch innerstädtische Grünflächen. Die Planung kann dabei auch eine Änderung der bisherigen Nutzung und Zweckbestimmung herbeiführen.

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt nur ca. 1950 m<sup>2</sup> und befindet sich damit weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß UVG erst bei Rodungen von Wald ab einem Hektar erforderlich. Für das Bauvorhaben selbst ist nach UVG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Ein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet ist nicht berührt. Der Bebauungsplan Nr. 008 B wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden.
- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Voraussetzungen ändern, so wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung soll allerdings trotz beschleunigtem Verfahren durchgeführt werden, da ein erhöhtes Interesse der Anlieger besteht. Auch ist es auf Grund fachplanerischen Belange wie Artenschutz, Naturschutz und Schallschutz, die im Laufe des Verfahrens abzuarbeiten sind, sinnvoll eine frühzeitige Trägerbeteiligung durchzuführen.

## **7. Umwidmung von Waldflächen**

Auch wenn sich der Status des Wäldchens in der Vergangenheit von einer Waldfläche zu einer innerstädtischen Grünfläche gewandelt hat und die Bewirtschaftung nicht mehr bei der Forstbehörde liegt, so wären die Gehölze rein rechtlich gesehen nach Landeswaldgesetz (LWaldG) zu behandeln. Nach § 14 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden. Im weiteren Verfahren erfolgt die Abstimmung mit den Forstbehörden. Falls nötig wird eine Genehmigung der unteren Forstbehörde beantragt.

## 8. Potenziale möglicher Ausgleichsflächen

Im beschleunigten Verfahren könnte prinzipiell der naturschutzfachliche Ausgleich entfallen, jedoch kann nach Landeswaldgesetz die Genehmigung zur Umwandlung von Waldflächen davon abhängig gemacht werden, dass Antragstellende Ersatzaufforstungen in dem Naturraum nachweisen, in dem die Umwandlung vorgenommen werden soll.

Die Flächengröße der Ersatzaufforstung soll den Verlust der gerodeten oder in eine andere Nutzungsart umgewandelten Waldflächen ausgleichen. Daher wäre ein Ausgleich trotz beschleunigtem Verfahren erforderlich.

Folgende Flächen und Maßnahmen wurden gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde als mögliche Ausgleichsräume für Ersatzaufforstungen identifiziert:

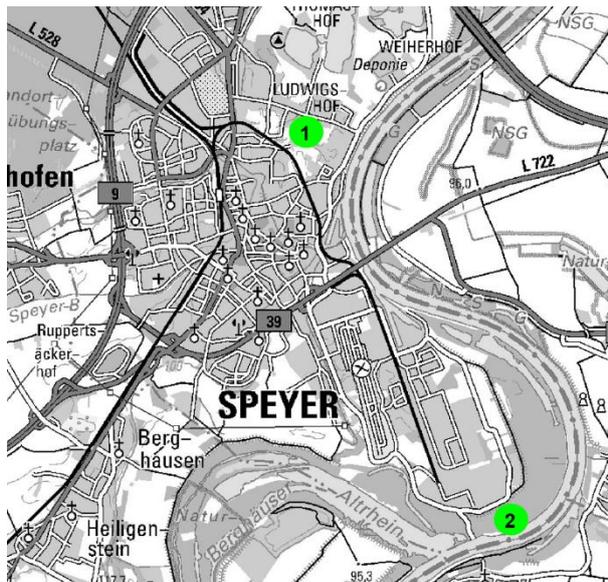


Abb. 7: Potenziale möglicher Ersatzaufforstung, QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGeoRP 2018 und eignen Darstellung o.M.

### 1. Renaturierung der Fläche des Reisetäubensportvereins

Nach Abriss des Gebäudes im Schutzgebiet GLB Schlangenwühl kann die Fläche für notwendige Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Die Größe beträgt ca. 1.203 m<sup>2</sup>. Derzeit liegt die Fläche brach. Maßnahme wäre die Renaturierung/Aufforstung.



Abb. 8: Fläche des ehemaligen Reisetäubensportvereins, QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGeoRP 2018 und eignen Darstellung o.M.

## 2. Ehemalige Brückenstelle im südlichen Auwald

Die ehemalige Brückenstelle wurde durch die Bundeswehr an die Stadt Speyer zurückgegeben. Die versiegelte Fläche im Bereich der ehemaligen „Wendeschleife“ beträgt ca. 1500 m<sup>2</sup>, die Sukzessionsfläche um den Waldrand ca. 5000 m<sup>2</sup>.

Maßnahmen wären die Entsiegelung der ehemaligen Fahrstraße und deren Rekultivierung sowie die Verbesserung des Übergangs von Waldbestand zu Grünland / Feuchtwiese und die Optimierung eines gestuft aufgebauten Waldrands.



Abb. 9: Ehemalige Brückenstelle im südlichen Auwald, QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 und eignen Darstellung o.M.

Die Intensität des Eingriffs und die erforderliche Ausgleichsfläche müssen im weiteren Verfahren gutachtlich ermittelt werden. Zu prüfen ist auch die Biotopwertigkeit. Im Hinblick auf den Artenschutz müssen Untersuchungen zu Fauna und Flora stattfinden. Erst danach kann der genaue Umfang und Ort des Ausgleichs ermittelt werden.

Ferner müssten auch Aufforstungsmaßnahmen im weiteren Verfahren mit der Forstbehörde abgestimmt werden.

## 9. Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung werden Angebote zur Beauftragung eines Planungsbüros und der Gutachter eingeholt. Die Forstbehörden müssen im Rahmen der Beteiligungsverfahren in Bezug auf die „Waldfläche“ kontaktiert werden.

Nach Beauftragung der entsprechenden Büros kann mit den frühzeitigen Beteiligungsverfahren begonnen werden.

Folgende Gutachten und Fachplanungen sollen erstellt werden:

- ein Schallschutzgutachten in Bezug auf die nähere Wohnbebauung,
- Gutachten in Bezug auf den Artenschutz sind erforderlich,
- für den Bebauungsplan ist ein Fachbeitrag Naturschutz mit Betrachtung des Schutzgutes Klima erforderlich.

### Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs

### **Hinweis:**

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buengerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.