

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0372/2020

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei **Produkt:**
Investitionskosten: nein ja **Betrag:**
Drittmittel: nein ja **Betrag:**
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja **Betrag:**
Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja **Fundstelle:**
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	18.08.2020	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	27.08.2020	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Speyer Nord II – Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus"
hier: Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4a BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion empfiehlt dem Rat der Stadt Speyer:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligungen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 008 A "Speyer Nord II – Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus" wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der von den Änderungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.
4. Bei der erneuten Auslegung sollen nach §4a Abs. 3 BauGB nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abgegeben werden (Vgl. Kap 11).
5. Sollten es die Beschränkungen der Covid-19 Situation erfordern, kann das Verfahren nach dem Planungssicherungsgesetz weitergeführt werden.

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 ist eine Teiländerung des vorhandenen Bebauungsplans erforderlich.

Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht das Bestandsgebäude zu erhalten und für die Folgenutzung zu modernisieren und umzubauen, soll nun aufgrund erheblicher konstruktiver und bautechnischer Mängel das Gebäude abgebrochen und durch einen Ersatzneubau an gleicher Stelle und in gleicher Größe errichtet werden. Im Hinblick auf den Neubau kann nun auch eine Photovoltaikanlage und eine Dachbegrünung errichtet werden.

Auf Grund dessen, dass die bisherige Planung von einem Gebäudeerhalt ausgegangen ist nun aber ein Neubau geplant wird, wird die erneute Offenlage gemäß §4a BauGB formal erforderlich.

Da die Stellungnahmen aus der ersten Offenlage nur zu einer marginalen Planänderung geführt hat (Ergänzung der Auswahl von Baumarten, Verschiebung von Fahnenstandorten vgl. Kap 11), wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellung genommen werden darf. Es erfolgt erneut eine Planauslage für jedermann von 30 Tagen. Beteiligt werden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 28/2018 am 17.08.2018. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 in der Verwaltung eingesehen werden. Während dieser Zeit gingen keine Anregungen ein.

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 Abwägung hierzu kann der Vorlage Nr. 0190/2019 entnommen werden.

Der Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Stadtrat am 12.12.2019 (Vorlage 0190/2019) beschlossen.

3. Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 24.01.2020 im Amtsblatt Nr. 003/2020. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 03.02.2020 bis einschließlich 06.03.2020 in der Verwaltung eingesehen werden. Die Unterlagen wurden auch im Internet auf der Homepage der Stadt Speyer zur Einsicht bereitgestellt. Während dieser Zeit ging eine Anregung ein.

Bürger 1

Schreiben vom 05.03.2020

1) Anlieferung:

Der aktuelle Planungsentwurf sieht einen engen Korridor für die Anlieferung des Heimtextil-Fachmarkts vor, der ggf. zusätzliche Richtungsänderungen des Lieferfahrzeugs vorsieht. Unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Nutzung des Gebäudes, ist ein eventueller Wechsel des Betreibers zu berücksichtigen und eine vollwertige Möglichkeit der Anlieferung sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist z.B. eine eigene Laderampe für den Heimtextil-Fachmarkt zu prüfen und zukünftig sicherzustellen. Eine solche Ausführung ist bspw. auch kombiniert mit der Laderampe des Lebensmittelmarktes möglich.

2) Fahrradweg:

Durch den aktuellen kombinierten Fuß- und Radweg westlich des Planungsgebiets sind unter den Verkehrsteilnehmer Konflikte gegeben. Auch ist für den angedachten Schnellradweg von und nach Schifferstadt dieser kombinierte Verkehrsweg ungeeignet. Es ist daher eine Trennung zwischen Fuß- und Radweg geboten. Aufgrund des größeren Flächenbedarfs dieser Trennung ist sicherzustellen, dass keine zusätzlichen Flächen im jetzigen Planungsgebieten auszuweisen sind. Dieser Flächenbedarf ist insbesondere zu prüfen, da in der Entwurfsplanung der Verkehrsweg lediglich als Gehweg ausgewiesen ist.

3) Fahrradparkplätze:

Die Fahrradparkplätze sollten in ausreichender Anzahl (aktuell bei den Haupteingängen eher minimal) vorhanden sein. Zusätzlich sollten diese keinen reinen Vorderradhalter, sogenannte "Felgenkiller", und möglichst überdacht sein.

4) Einkaufswagenboxen:

Die dargestellten Einkaufswagenboxen sehen sehr beengt aus und lassen auf einen sehr niedrigen Standard schließen. Varianten als Runddachausführung und z.B. Hohlkammerplatten sollten vermieden werden. Eine Anpassung des Platzbedarfs ist zu prüfen und eine Ausführung als Pultdach sowie als Glaskonstruktion wäre deutlich zu favorisieren.

5) Außenbereich Café:

Es ist keine Abtrennung des Außenbereichs des Cafés zu den Stellflächen und Verkehrswegen des Parkplatzes erkennbar. Hier sollte eine höhere Aufenthaltsqualität des Außenbereichs angestrebt werden - bspw. durch eine niedrige Bepflanzung von Gehölzen oder dauerhaften Pflanzkübel und bessere Ausnutzung der maximal zulässigen Gesamtfläche des Außenbereichs. Durch die fehlende Abtrennung zum Autoverkehr ist weiterhin von einer gewissen Gefahrenlage auszugehen.

6) Personaleingang:

Die aktuelle Planung sieht eine westliche Ausrichtung der Personaleinganges des Textil-Fachmarktes vor. Infolgedessen ist die Sichtschutzwand unterbrochen und die einheitliche

Ansicht des Gebäudes ist gestört. Weiterhin ist damit zu rechnen, dass sich zeitweise im Bereich des Personaleingangs Personen(-gruppen) aufhalten die Ihrer (Raucher-)Pause abhalten und nicht durch den geplanten Sichtschutz verdeckt sind.

Zusätzlich kann durch eine angepasste Planung und Verlegung des Personaleinganges an die Südseite des Gebäudes die Schwierigkeit behoben werden, dass an der südlichen Fassade eine Eisenverstrebung direkt vor einem Fenster verläuft.

7) Sichtschutzwand:

Die geplante neue Sichtschutzwand im südlichen Bereich, ist von der Schifferstätter Straße/Kreuzung am Wartturm sehr gut erkennbar und bildet quasi den ersten Eindruck den man von den neuen Einkaufsmärkten erhält wenn man von der Kreuzung am Wartturm kommt. Somit ist diese Sichtschutzwand wertig und möglichst dauerhaft begrünt auszuführen. Eine Umsetzung als z.B. reiner Metallzaun mit Kunststoffsteifen sollte vermieden werden, da dieser typischerweise keine Wertigkeit vermittelt.

8) Lärmschutzwand:

Die Reinigung der transparenten Lärmschutzwand sollte in einem geeigneten Zyklus definiert sein, da sonst von einer stetigen Verschmutzung über die Jahre ausgegangen werden muss.

9) Wegeführung:

Bisherige oder zukünftige Abkürzungswege (sogenannte Trampelpfade), die durch Fußgänger oder Fahrradfahrer entstehen, sind nicht berücksichtigt.

- In der Vergangenheit und immer noch aktuell besteht eine Abkürzung nördlich der Zufahrt zur Spaldinger Straße. In der aktuellen Planung wird diese Verbindung weder aufgegriffen noch durchgreifend verhindert.
- Der Grünstreifen zwischen Fuß-/Radweg zum Personaleingang des Heimtextil-Fachmarkts ist sehr schmal, sodass von einer Ausbildung eines Trampelpfades zu rechnen ist.
- Durch den Wegfall der Gebäude des ehemaligen Gartencenters und Einrichtung einer Parkplatzfläche beseht für Fußgänger und Radfahrer eine Möglichkeit den Weg von der Kreuzung Wartturm in Richtung Spaldinger Straße (oder umgekehrte Richtung) abzukürzen.

Durch geeignete Maßnahme, wie Anpassung der Wegeführung, Verlegung des Personaleingangs oder Installation von permanenten Barrieren/Bewuchs (keine Rundstangenabspernung aus Holz, die nahezu jährlich zu erneuern wäre), sollten diese bestehenden bzw. zukünftigen Trampelpfade vermieden werden.

10) Südlicher Parkplatzbereich:

Die Stellflächen im südlichen Parkplatzbereich sind ineffizient erschlossen und folglich zeigt sich ein hoher Anteil an Verkehrsfläche. Ferner sind, auch wenn die betreffenden Stellplätze insbesondere von Mitarbeitern genutzt werden, die Fahrwege zu befestigen. Eine Nutzung mittels Einkaufswagen ist nicht möglich und weiterhin wird der eingeplante Schotter durch den zu erwartenden Autoverkehr kleinräumig über die Zeit verteilt.

Die jetzige Planung der Erschließung in Form einer "8" ist ohne Reduzierung der Stellplätze bspw. in Form eines "n" realisierbar.

Die Stellflächen wären somit direkt an den Grünflächen angeordnet und die Anzahl der Fahrwege wird von drei auf zwei reduziert. Ferner ist eine Ausweitung der Grünflächen möglich und auf den Bereich des Schotters könnte verzichtet werden.

11) Östlicher Parkplatzbereich:

Der Bereich des östlichen Parkplatzes zeigt einen großen Fahrwegbereich und weist somit eine hohe Flächenversiegelung auf. Weiterhin ist die Anordnung der Stellflächen sehr monoton, indem 28 bzw. 38 Stellflächen in einer Reihe angeordnet sind.

Die breite der Fahrbahn und die damit verbundene Flächenversiegelung ist zu reduzieren.

Die gewonnene Fläche ist den angrenzenden Grünflächen zuzuordnen. Weiterhin ist die monotone Anordnung der Stellflächen zu unterbrechen indem, wie im nördlichen Parkplatzbereich, Grünflächen inkl. Baumbestand eingeplant werden.

Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob eine Anordnung der Stellflächen in Gruppen und separaten Fahrwege möglich wäre. Die einzelnen Stellflächen im östlichen Bereich wären somit um 90° gedreht angeordnet.

12) Werbefläche:

Die Verwendung der großen Fensterflächen des Textil-Fachmarktes als Werbefläche sollte reguliert sein. Es sollte vermieden werden, dass die Fensterfronten als reine große Werbefläche verwendet werden und somit einen negativen Effekt auf die Gesamtanlage und den Ortseingang von Speyer verursachen.

Beschlussvorschlag

1. *Anlieferung: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Der Hinweis wurde an den Bauherren und die beauftragten Planer weitergeleitet.*
2. *Fahrradweg: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*
3. *Fahrradparkplätze: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*
4. *Einkaufswagenboxen: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*
5. *Außenbereich Café: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*
6. *Personaleingang: Der Anregung wird gefolgt.*
7. *Sichtschutzwand: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*
8. *Lärmschutzwand: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*
9. *Wegeführung: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*
10. *Südlicher Parkplatzbereich: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*
11. *Östlicher Parkplatzbereich: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*
12. *Werbefläche: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*

Begründung

1. Die detaillierte Ausgestaltung von Laderampen ist nicht Gegenstand des Bebauungs-

- planverfahrens. Die im VE-Plan dargestellte Lösung stellt die Bedürfnisse der künftigen Mieter dar. Die erforderlichen Flächen und Fahrbahnbreiten für Zufahrten und Rangiervorgänge sind ausreichend bemessen.
2. Der genannte Fuß- und Radweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs auf öffentlicher Fläche und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgetragen.
 3. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Fahrradstellplätze wurde mit der Bauordnung abgestimmt und im VE-Plan entsprechend dargestellt. Insgesamt werden Flächen für 30 Fahrradstellplätze nachgewiesen. Die detaillierte Ausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
 4. Anzahl, Lage und Größe der Einkaufswagenboxen sind im VE-Plan dargestellt. Die detaillierte Ausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
 5. Der genannte Außenbereich für das Cafe/ Backshops ist im Bebauungsplan auf 50 m² begrenzt. Die Fläche wird voraussichtlich seitlich des Eingangsbereichs des Lebensmittelmarktes angeordnet. Eine „Abgrenzung“ zum Fahrverkehr ist in diesem Bereich vorgesehen und wird derzeit mit den künftigen Mietern abgestimmt. Die detaillierte Ausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
 6. Durch den nun geplanten Ersatzneubau kann der Personaleingang wie vorgeschlagen auf die Südseite verlegt werden. Die Sichtschutzwand wird entsprechend des Vorschlags in Verlängerung der Westfassade angeordnet und nicht unterbrochen hergestellt. Die Änderungen sind im VE-Plan dargestellt.
 7. Die detaillierte Ausführung der Sichtschutzwand im Bereich der Anlieferungszone ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die genannte Blickbeziehung wird künftig auch von der Anpflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume in diesem Bereich geprägt. Bei Bedarf kann im Freiflächen- und Begrünungsplan zum Bauantrag eine zusätzliche Hecken- oder Strauchpflanzung, begleitend zur Sichtschutzwand, ergänzt werden.
 8. Unterhaltungs- und Säuberungsmaßnahmen von Gebäuden, Außenanlagen oder der genannten Schallschutzwand sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
 9. Das Vorhaben ist durch die begleitenden Geh- und Radwege an der Ost-, Süd- und Westseite des Grundstücks gut für Fußgänger und Radfahrer erschlossen. Sollten sich die aufgezeigten Abkürzungsmöglichkeiten im Sinne von „Trampelpfaden“ als problematisch erweisen, so bleibt dem Eigentümer die Möglichkeit einer entsprechenden Ausgestaltung dieser Wege oder einer Einfriedung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht kein Handlungsbedarf.
 10. Die südlichen Stellplätze werden voraussichtlich überwiegend von Mitarbeitern genutzt und stellen einen „Puffer“ für Tage mit außergewöhnlicher Kundenfrequenz dar. Daher ist eine flächige Befestigung wie im Eingangsbereich oder im östlichen Bereich nicht erforderlich. Die Anordnung der Stellplätze ist flächensparend und zweckmäßig. Die Stellplätze werden nur mit einer Tiefe von 4,50m ausgebaut, der vordere Überhang der Fahrzeuge wird nicht befestigt und ist Teil der angrenzenden Grünfläche.

Die Fahrflächen ermöglichen ein bequemes Ein- und Ausparken ohne zusätzliche Rangiervorgänge. Die östliche Fahrfläche ist aufgeweitet, da sie gleichzeitig der Zufahrt zur Anlieferungszone dient. Die gewählte Erschließungsform vermeidet Rangier- und Rückwärtsfahrten und die damit verbundenen Sicherheitsrisiken sowie Rangiervorgänge und

Zusatzfahrten im Falle von belegten Stellplatzreihen. Zudem wurden die vorhandenen Baumstandorte berücksichtigt. Zur gewünschten „Ausweitung der Grünflächen“ ist festzuhalten, dass im Rahmen des Vorhabens ca. 2.400 m² zusätzliche Grünflächen, zuzüglich Dach- und Fassadenbegrünung und zusätzlicher versickerungsfähiger Flächen entstehen.

11. Die Anordnung der Stellplätze im östlichen Parkplatzbereich resultiert aus der Lage zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze sowie der erforderlichen Anlieferungszufahrt. Auch hier sind die Stellplätze flächensparend mit einer Tiefe von 4,50 geplant. Die Fahrbahnbreite resultiert aus den notwendigen Fahrflächen und Schleppkurven der Anlieferungsfahrzeuge. Bei der vorgeschlagenen „Anordnung der Stellplätze in Gruppen“ sowie „separaten Fahrwegen“ wären weniger Stellplätze möglich und der Anteil der Fahrflächen würde sich erhöhen.
12. Die Art, der Anbringungsort und die Größe der Werbeflächen sind im Detail mit der Stadt Speyer und dem Vorhabenträger abgestimmt und Gegenstand des VE-plans und der Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine weitergehende Regulierung ist nicht erforderlich.

4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 27.01.2020 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 06.03.2020 zu äußern.

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

- Breitband-Projekt-Büro Rhl.-Pf.
- Deutsche Telekom Technik
- Handwerkskammer der Pfalz
- Kreisverwaltung Ludwigshafen Gesundheitsamt
- Polizeidirektion Speyer
- SGD, Referat 42
- TanQuid GmbH & Co.KG Tanklager Speyer
- Verband Region Rhein-Neckar
- Westnetz GmbH
- Verbandsgemeinde Rheinauen
- Stadtverwaltung Schifferstadt
- 011 Büro OB
- 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
- FB 5-501, Wirtschaftsförderung
- FB 5-502, Grünplanung
- FB 5 503, Klimamanagement

- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-539, Bauaufsicht und Denkmalpflege
- FB 5-540, Tiefbau
- Verkehrsbetriebe Speyer
- Entsorgungsbetriebe Speyer

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

- | | |
|--|--------------------------|
| • Deutscher Wetterdienst | Schreiben vom 18.02.2020 |
| • Neptune Energy Deutschlang GmbH (vormals Engie) | Schreiben vom 06.03.2020 |
| • Gemeinde Altlußheim | Schreiben vom 20.02.2020 |
| • Palatina GeoCon | Schreiben vom 05.02.2020 |
| • SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht | Schreiben vom 24.02.2020 |
| • SGD Süd, Ref.41 Stadtentwicklung, Bauwesen | Schreiben vom 08.04.2020 |
| • Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH | Schreiben vom 06.03.2020 |
| • Vermessungs- und Katasteramt RLP | Schreiben vom 20.02.2020 |
| • Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen | Schreiben vom 10.03.2020 |
| • Stadtverwaltung Schifferstadt | Schreiben vom 10.02.2020 |
| • Gemeindeverwaltung Böhl-Iggelheim | Schreiben vom 03.02.2020 |
| • FB 1-140, Rechtsabteilung | Schreiben vom 04.03.2020 |
| • FB 5, Herr Reif | Schreiben vom 29.01.2020 |
| • Ministerium des Inneren RLP Zentralstelle IT u. Multimedia | Schreiben vom 03.02.2020 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

Creos Deutschland GmbH

Schreiben vom 13.02.2020

Ihre Maßnahme tangiert die oben genannten Gashochdruckleitung und das zugehörige parallel verlegte Steuerkabel sowie eine stillgelegte Leitung unseres Unternehmens. Die Gashochdruckleitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, das bedeutet jeweils 3,0 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 bitten wir Sie die beigelegten Hinweise zu beachten:

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die Leitung inklusive Schutzstreifen wurde bereits zur 1. Offenlage in die Planzeichnung übernommen. In die Hinweise zum Bebauungsplan wurde ein Verweis auf die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ so-

wie 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 27.02.2020

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI21, PPB6, Harald Kudras vom 27.08.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme 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.

Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen- Pfalz

Schreiben vom 03.03.2020

Nach Sichtung der Unterlagen haben wir festgestellt, dass sich Ihre Planung in Bezug auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden vom 17.08.2018 nicht geändert hat.

Bereits damals haben wir mit Schreiben vom 06.09.2018 unsere Bedenken hinsichtlich dieser Planung mitgeteilt. Unsere Bedenken haben sich auch mit der neuerlichen Anhörung nicht geändert, so dass wir auf den Inhalt unseres Schreibens vom 06.09.2018 verweisen und die darin aufgeführten Argumente auch zur Grundlage dieser Stellungnahme machen. Nach wie vor stellt sich für uns die Frage, in wie weit hier ein weiterer Versorgungsbereich "Lebensmittelnahversorgung" notwendig ist. Die größeren Bedenken ergeben sich jedoch seitens des Handelsverbandes hinsichtlich der Ansiedlung eines Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien. Auch insoweit verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.09.2018.

Stellungnahme 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 m², sowie ein Fachmarkt für Heimausstattungen und Heimtextilien mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.660 m² 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 dem 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 Lebensmittelnahversorgung 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 "Lebensmittelnahversorgung" notwendig ist.

Selbst wenn man in diesem Zusammenhang der Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² Verkaufsfläche zustimmen könnte, ergeben sich jedoch erhebliche Bedenken über die Ansiedlung eines Fachmarktes für Heimausstattungen und Heimtextilien mit einer Verkaufsfläche von 2.660 m².

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-Rheinhesen-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 / Juni 2020 sowie die Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung des Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien, Stand Juli 2019 / Juni 2020, liegen vor.

Zusammenfassend stellen die Gutachten fest, dass "das Planvorhaben kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer sowie zu den landes- und regional-planerischen 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 17.02.2020

Mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt 1 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden.

Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim 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 beim Bauträger / Bauherr.

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 in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wurde entsprochen. Die Anregungen zur Bodendenkmalpflege wurden bereits zur 1. Offenlage als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

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

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

Die Immobilie des ehemaligen Baumarktes einschließlich Gartencenter wird seit Jahren nur provisorisch genutzt bzw. steht teilweise leer. Mit einer adäquaten Folgenutzung soll einerseits eine entsprechende Aufwertung der Bestandsituation und des städtebaulichen Umfeldes 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. Darüber hinaus ist der Standort für die Nahversorgung laut Gutachter durch die gute verkehrliche Anbindung, die bereits vollständige Erschließung und die schnelle Erreichbarkeit des Standorts auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Nahverkehr prädestiniert.

Um die Bebauungsplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen, erfolgte im Vorfeld der Bebauungsplanänderung eine Abstimmung mit der SGD-Süd als obere Landesplanungsbehörde. Grundsätzlich kann demnach einer Entwicklung als Nahversorgungsstandort zugestimmt werden, wenn gutachterlich festgestellt wird, dass die allgemeine Verträglichkeit der Verkaufsflächengröße am ehemaligen Bauhaus-Standort gegeben ist. Dieser Nachweis wurde im Rahmen einer Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und einer Auswirkungsanalyse für den geplanten Nahversorgungsmarkt erbracht. Weiterhin wurde für die geplante Ansiedlung eines Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt.

Die IHK Pfalz schließt sich den Bedingungen der SGD-Süd an, die Zustimmung des Planverfahrens mit der Sicherstellung zu verknüpfen, keine bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch das Vorhaben zu gefährden.

Der Planstandort, der bisher lediglich als Ergänzungsstandort "ehemaliges Bauhaus" festgeschrieben war, wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018 in Teilen als "Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung" ausgewiesen. Dies begrüßt die IHK Pfalz.

An dieser Stelle möchten wir auf die vorangegangene Stellungnahme der IHK Pfalz vom 09.06.2018 im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verweisen, deren Aussagen wir hiermit erneut bekräftigen.

Bei dem Vorhaben "Nahversorgungsmarkt" handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit rund 1.500 m² Verkaufsfläche. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt wie bei vergleichbaren Lebensmittelvollsortimentern bei ca. 10 %. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 80 % der Verkaufsfläche.

Der Bebauungsplanentwurf entspricht damit dem Einzelhandelskonzept 2018 und der o.g. Auswirkungsanalyse. Die im Rahmen der Auswirkungsanalyse angenommene Gesamtverkaufsfläche zuzüglich Bäckerei und Café-Bereich wurden im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzt.

Die Realisierung des Nahversorgungsmarktes bewertet die IHK Pfalz, gerade im Hinblick auf die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Speyer-Nord, positiv.

Neben der Ansiedlung des o.g. Lebensmittelmarktes sieht die Bebauungsplanung außerdem die Errichtung eines Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.660 m², inklusive eines festgesetzten Randsortiments auf maximal 430 m² Verkaufsfläche, vor. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer wurde die Konformität des Vorhabens bereits im Grundsatz festgestellt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit überwiegend nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten auf ca. 84 % der Gesamtverkaufsfläche. Der Anteil der innenstadtrelevanten Randsortimente beträgt ca. 16 %.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer empfiehlt an diesem Standort einen restriktiven Umgang mit Einzelhandelsansiedlungen und benennt als einzige Ausnahme die Realisierung des geplanten Textilfachmarktes.

Dennoch steht die IHK Pfalz der Ansiedlung des Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien mit einer Verkaufsfläche von rund 2.600 m² weiterhin zurückhaltend gegenüber. Besonders den Umfang der innenstadtrelevanten Randsortimente mit 430 m² Heimtextilien und Wohnungseinrichtungsbedarf bewerten wir an diesem Standort kritisch. Dieser sollte unserer Ansicht nach auf ein verträgliches Maß beschränkt werden, um ansässige Einzelhandelsbetriebe im Umfeld und der Innenstadt Speyers nicht zu gefährden. Mindestens sollte jedoch weitere Handelsnutzung, insbesondere mit innenstadtrelevanten Randsortimenten, am Standort in Zukunft ausgeschlossen werden.

Positiv wird zudem bewertet, dass insgesamt keine neuen Verkaufsflächen generiert werden, sondern vielmehr alte wieder nutzbar gemacht werden. Im Hinblick auf die Historie des Standorts und die jahrelangen Bemühungen das Areal einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen, scheint die avisierte Planung aus Sicht der IHK Pfalz eine insgesamt verträgliche Lösung zu sein.

Die IHK Pfalz kann dem Vorhaben daher zustimmen, wenn sichergestellt wird, dass sich keine weiteren Handelsunternehmen am Standort ansiedeln.

Beschlussvorschlag / Begründung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Gemäß den vorliegenden Gutachten wird das Randsortiment als verträglich angesehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist sichergestellt, dass sich keine "weiteren Handelsunternehmen" am Standort ansiedeln können.

Vodafone Kabel Deutschland / Vodafone GmbH

Schreiben vom 04.03.2020

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschlussvorschlag / Begründung

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

Landesamt für Geologie und Bergbau RP

Schreiben vom 06.03.2020

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 11.09.2018 (Az.: 3240-1107-18N1) nehmen wir dankend zur Kenntnis. Die dort getroffenen Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlungen von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter III.3 werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Die in den Textlichen Festsetzungen unter III.4 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

Die allgemeinen Hinweise über die Messungsart entnehmen Sie bitte unserem letzten Schreiben vom 11.09.2018 (Az.: 3240-1107-18N1)

Beschlussvorschlag / Begründung

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Die Hinweise wurden bereits zur 1. Offenlage in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Die Schreiben des Landesamtes wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

LBM Landesbetrieb Mobilität Speyer

Schreiben vom 25.02.2020

Zu dem o.g. Bebauungsplan hatten wir mit Schreiben vom 03.09.2018 Stellung genommen. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan in verschiedenen Bereichen geändert und ergänzt. Zu dem nun vorliegenden Bebauungsplan wird von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wie folgt Stellung genommen:

1. Unter Punkt 2 unseres o.g. Schreibens hatten wir gefordert, dass die Auswirkungen des Vorhabens auch auf die umliegenden Knoten wie z.B. L 454 / L 534 bzw. L 534/ Spaldinger Straße zu prüfen sind und dass deren Leistungsfähigkeit ebenfalls vorab nachzuweisen ist.

Probleme an diesen Knoten könnten auch Beeinträchtigungen des Verkehrs im Bereich des Kreisverkehrsplatzes L 454 / Siemensstraße bis auf die B 9 zur Folge haben.

Ein entsprechender Nachweis wurde jedoch bisher nicht vorgelegt.

Der Straßenbaulastträger ist indessen verpflichtet die klassifizierten Straßen in einem dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand zu unterhalten (§ 11 Abs.1 Landesstraßengesetz), und hat dafür einzustehen, dass die Bauten allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen (§ 11 Abs.3 Landesstraßengesetz).

Seitens des Landesbetriebes Mobilität Speyer kann daher der o.g. Bauleitplanung der Stadt Speyer aufgrund des derzeitigen Sachstandes nicht zugestimmt werden.

Da es sich hier um gesetzliche Vorgaben handelt, möchten wir noch darauf hinweisen, dass unser Einwand von der Stadt Speyer auch nicht weggewogen werden kann.

2. Im Bebauungsplan sind auch Bäume im Einmündungsbereich in die L 454 vorgesehen. Lichtsignalanlagen und Verkehrszeichen dürfen jedoch nicht verdeckt oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt sein. Diesbezüglich wäre der Standort der Bäume zu überprüfen.
3. Wie unter Punkt 1 unserer Stellungnahme vom 03.09.2018 mitgeteilt, befindet sich ein Teil des Plangebietes außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. Somit ist grundsätzlich § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) anzuwenden. Danach dürfen Hochbauten in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden (Bauverbotszone).
Gemäß § 24 LStrG sind Werbeanlagen den Hochbauten und baulichen Anlagen gleichgestellt.
Das Gebäude ist im Bestand vorhanden.
Laut Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. der Anlage zum Durchführungsvertrag soll eine Vielzahl von Werbeanlagen neu errichtet werden.

Werbung ist ihrem Wesen nach darauf gerichtet, die Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. Nach gefestigter Rechtsprechung sind alle für den Verkehr nachteiligen Umstände, die von außen auf den Verkehr einwirken können, auf das Mindestmaß zu reduzieren.

Laut der vom Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen herausgegebenen Richtlinien (ARS 32/2001 vom 17.09.2001, S 151S 32/38.02.02-01/105 Va 01) muss deshalb jede Werbung unterbunden werden, die den Verkehrsteilnehmer zu verkehrssicherheitsgefährdenden oder -erschwerenden Fahrmanövern veranlassen könnte.

Zudem ist eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
Dies entspricht auch § 52 Landesbauordnung.

Auf die Werbeanlagen rot Nr. 5, 6, 16, 17,21, 22, 23; blau 2, 6 (Größe 10 m² bis 20 m²) ist daher zu verzichten.

4. Im Übrigen ist unser Schreiben vom 03.09.2018 weiterhin zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag

Zur o.g. Stellungnahme fand am 25.02.2020 ein Besprechungstermin mit dem LBM, der Stadt Speyer, dem Vorhabenträger und dem beauftragten Verkehrsgutachter statt. Die

Anregungen konnten einvernehmlich gelöst werden:

1. *Der Anregung wurde gefolgt. Die Leistungsnachweise für die genannten Knoten liegen vor.*
2. *Der Anregung wurde gefolgt. Die genannten Baumstandorte wurden überprüft.*
3. *Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Standorte für Fahnenmasten im Verknüpfungsbereich der L454 werden nach Süden verschoben.*

Begründung

1. Für die Knotenpunkte L 454 / L 534 und L 534/ Spaldinger Straße wurden der Verkehrszuwachs und die Leistungsfähigkeit prognostiziert. Datengrundlage, methodische Vorgehensweise und die Untersuchungsergebnisse wurden dem LBM am 23.06.2020 von dem beauftragten Verkehrsgutachter vorgestellt. Die Prognose und die Qualität der Leistungsfähigkeit wurden vom LBM ausdrücklich akzeptiert. Eine Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes L454 / Siemensstraße ist danach nicht erforderlich. Das vorhandene Verkehrsgutachten wird entsprechend ergänzt.
2. Die Bäume im Bereich der Grundstückszufahrt zur L454 liegen außerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke und deutlich hinter der Haltelinie der Ausfahrt. Beim Besprechungstermin mit dem LBM am 23.06.2020 bestand Einigkeit, dass die fraglichen Bäume am Standort verbleiben können, wenn diese als Hochstämme angepflanzt werden. Die ist durch die textlichen Festsetzungen gewährleistet, da die festgesetzten Bäume als Hochstämme zu pflanzen sind.
3. Beim Besprechungstermin am 23.06.2020 wurde vom LBM ausdrücklich bestätigt, dass an der genannten „Bauverbotszone“ angesichts der Bestandssituation auch im Falle eines Ersatzneubaus nicht festgehalten wird. Für die beiden Nutzungen des geplanten Vorhabens liegt ein mit der Stadt abgestimmtes und im VE-Plan dargestelltes Werbekonzept vor. Zusätzlich werden in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans besonders störende oder nachteilig auf den Verkehr wirkende Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer, Displays oder ähnliches ausgeschlossen.

Mit Ausnahme von 3 Fahnenmasten an der Gebäudeseite zur L454 soll daher das bisherige Werbekonzept erhalten bleiben. Die 3 Standorte von Fahnenmasten an der Westfassade, dargestellt im VE-Plan, wurden nach Süden und damit außerhalb des „Verknüpfungsbereichs“ der L454 verschoben.

Pfalzwerke Netz AG

Schreiben vom 04.02.2020

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Teilbebauungsplan "Ehemaliges Bauhaus" (Plangebiet) befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG.

Da aktuell keine Belange des Aufgaben-/ Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zu dieser verbindlichen Bauleitplanung.

An dieser Stelle, weisen wir allerdings ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin:

Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich,

dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf unserer Webseite (www.pfalzwerke-netz.de) zur Verfügung steht. Aus diesem Grund bitten wir auch um weitere Beteiligung am Verfahren.

Bereits zu diesem Zeitpunkt bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.

Beschlussvorschlag / Begründung

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

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz **Schreiben vom 12.03.2020**

Bezug: Unsere Stellungnahme vom 19.09.2018; 217-Bebpl-18; Az.: 34/2-38.00.03

Ich nehme Bezug auf meine o.g. Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Ihre Abwägung darüber habe ich zur Kenntnis genommen, sowie den aktuellen Stand der Begründung (14.Nov.2019).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes bestehen bei Beachtung der oben genannten Stellungnahme und dem nachfolgenden grundsätzlich keine Einwände.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß den Angaben ist der Bestand über bestehende Erlaubnisse abgedeckt. Der Versiegelungsgrad reduziert sich durch die Neuplanung um rund 2.000 m² zugunsten von Grün- und Vegetationsflächen sowie Dachbegrünung. Mit dieser Konzeption besteht grundsätzlich Einverständnis

Die vorhandene Regenwasserkanalisation sollte so wenig wie möglich belastet werden.

Die Stellplatzflächen werden versickerungsfähig gestaltet. Überschüssiges Niederschlagswasser der Stellplatz- und Fahrflächen soll in den seitlichen Pflanzflächen zur Versickerung gebracht werden.

Dabei ist zu beachten, dass Dritte (z.B. Nachbargrundstücke, Nachbarbebauungen) durch die Versickerung nicht geschädigt werden können.

In einem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept ist unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange auch dieses darzustellen und mit mir abzustimmen.

Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial (z.B. Abbruch des ehemaligen Gartencenters) ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.

Beschlussvorschlag / Begründung

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme vom 19.09.2018 wurde bereits zum Offenlagebeschluss des Stadtrates am 12.12.2019 (Vorlage 0190/2019) berücksichtigt.

Stadt Speyer, Abteilung Umwelt und Forsten untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 31.01.2020

In den textl. Festsetzungen, Ziffer 8, Anlieferung empfehlen wir die Ergänzung: "An Sonn- und Feiertagen sind Anlieferungen, Be- und Entladevorgänge für den Einkaufsmarkt sowie den Fachmarkt unzulässig. Falls der Back-Shop an Sonn- und Feiertagen geöffnet ist, dürfen bei der Anlieferung keine Rollwagen zum Einsatz kommen."

Begründung: Wird im baurechtlichen Verfahren eine solche Regelung nicht getroffen, gibt es bei evtl. Beschwerdelagen wg. 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 einerseits und Sonn- und Feiertagen andererseits. Der Backshop wird an der dem allgem. Wohngebiet zugewandten Seite errichtet.

Beschlussvorschlag / Begründung

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Die entsprechende Stellungnahme vom 21.08.2020 wurde bereits zum Offenlagebeschluss des Stadtrates am 12.12.2019 (Vorlage 0190/2019) berücksichtigt. Eine Anlieferung an Sonn- oder Feiertagen ist nicht vorgesehen. Eine entsprechende Regelung soll in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Stadt Speyer, Abteilung Umwelt und Forsten untere Wasser- und Bodenschutzbehörde
Schreiben vom 30.01.2020

Die wasserrechtlichen Belange wurden ausreichend berücksichtigt.

Hinweis:

Gemäß den vorgelegten Unterlagen sollen die Parkplatzflächen mit versickerungsfähigen Belägen (Drainpflaster) hergestellt werden. Hierbei ist zu beachten, dass dieses versickerungsfähige Pflaster einem Alterungsprozess unterliegt, so dass die Versickerungsfähigkeit mit zunehmendem Alter nachlässt. Um das gleiche Maß der Versickerungsfähigkeit zu erhalten, ist nach einigen Jahren ggfs. ein Austausch erforderlich.

Beschlussvorschlag / Begründung

Kein Beschluss erforderlich. Der Hinweis wurde an den Bauherren und die beauftragten Planer weitergeleitet.

Stadt Speyer, Abteilung Umwelt und Forsten untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 05.02.2020

Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen möchte ich auf § 17 Abs. 6 und 7 BNatSchG i.v.m. § 1 Abs. 3 LKompVO und § 4 Abs. 1 LKompVzVO hinweisen:

Demnach sind sämtliche Kompensationsflächen und -maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) in einem digitalen Kompensationsverzeichnis zu erfassen (vgl. § 17 Abs. 6 BNatSchG).

Alle erforderlichen Angaben sind von Seiten der Zulassungsbehörde an die zuständige Naturschutzbehörde als "Eintragungsstelle" unter Beachtung der elektronischen Vorgaben zu übermitteln (s. § 1 Abs. 3 LKompVO).

Die Zulassungsbehörde kann dem Verursacher des Eingriffs auferlegen, ihr die erforderlichen Angaben zu übermitteln (s. § 4 Abs. 1 LKompVzVO).

Nähere Informationen zum EDV-System KSP (KomOn Service Portal) zur Erfassung der Eingriffs- und Kompensationsflächen sowie zur Registrierung finden Sie unter:

<https://lmueef.rlp.de/de/themen/naturschutzleingriff-und-kompensationlkspl>.

Beschlussvorschlag / Begründung

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind keine Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich. Dies wurde bereits zum Schreiben vom 28.08.2018, Beschlussfassung des Stadtrates zur Offenlage vom 12.12.2019 dargelegt und entsprechend beschlossen.

Gremium Naturschutz-Fachbeirat

Schreiben vom 25.02.2020

Begrüßenswert ist das Flächenrecycling / Umnutzung bereits versiegelter Bereiche an Stelle Neubau auf der grünen Wiese.

Betreff Naturschutz:

1. Aus der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung hat sich keine erkennbare Betroffenheit besonders geschützter Arten ergeben. Allerdings sind die im Umweltbericht unter 2.3 genannten Zeiten für Rodungen und Gebäudeabriss strikt einzuhalten.
2. Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung empfiehlt, entfallende Nistmöglichkeiten durch das Aufhängen von Nistkästen an der Fassade auszugleichen. Auch wenn das Entfallen nachgewiesener Nistmöglichkeiten letztendlich verneint wird, sollten einige Kästen aufgehängt werden. Die Pflege dieser Kästen sollte sichergestellt werden (Reinigung im Winter).
3. Baumpflanzungen: neu zu pflanzende Bäume sind in angemessener Qualität (Hochstamm, breitkronig, mind. 12-14 cm Stammdurchmesser) zu pflanzen; die Baumbeete sind in angemessener Größe (wie ein Stellplatz, mind. 5 cbm Substrat / Baum) auszuführen und auch zu erhalten (wässern!, Anfahrerschutz, regelmäßige Kontrollen). Entsprechendes ist im Bebauungsplan festzusetzen.
4. Es sollte geprüft werden, ob sich Eschen bei diesen Standortbedingungen und den aktuellen Problemen mit Eschentriebsterben tatsächlich für die Pflanzungen eignen. Wenn möglich, sollte die Pflanzliste durch weitere heimische Bäume mit Blüten (wie z.B. Eberesche) ergänzt werden.
5. Dachbegrünungen erfüllen neben wichtigen klimatischen Funktionen auch Funktionen der Wasserrückhaltung und bedingt auch als Lebensraum. Insofern muss der Anteil der begrünten Dächer möglichst hoch gehalten werden, die Umsetzung weiterer Potenzialflächen ist zu prüfen.
6. Es ist zu vermuten, dass die Wiesenansaatflächen zumindest teilweise magere Bodenbedingungen aufweisen (hoher Sandanteil). Hierzu fehlen Aussagen in den Unterlagen. Magere Ansaatflächen sollten mit Magerwiesensaatgut angesät werden. Eine Aufdüngung, Einbringen von Humus etc. ist zu unterlassen. Sind schon magerwiesenähnliche Vegetationsbestände vorhanden, sollten diese entwickelt und nicht durch Neuansaat zerstört werden. Alle Wiesenflächen müssen als Wiese gepflegt werden, d.h. durch eine ein- bis zweischürige Mahd (keine intensive Scherrasenpflege!).

Beschlussvorschlag

1. *Der Anregung wurde bereits zur 1. Offenlage gefolgt.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.*
3. *Der Anregung wurde bereits zur 1. Offenlage gefolgt.*
4. *Der Anregung wird gefolgt. Die Pflanzliste wird angepasst.*
5. *Der Anregung wird teilweise gefolgt.*
6. *Der Anregung wurde teilweise gefolgt.*

Begründung

1. Die empfohlenen Rodungs- und Abbruchzeiten wurden in die Festsetzungen aufgenommen.
2. Die Empfehlungen des Artenschutzgutachtens wurden als Hinweise aufgenommen. Weitere Maßnahmen sind gemäß Gutachten nicht erforderlich.
3. Die festgesetzten Stammumfänge sind bereits größer als die vorgeschlagenen. Der Schutz von Baumstämmen und Baumscheiben sowie die dauerhafte Erhaltung sind bereits Gegenstand der Festsetzungen.
4. Die Pflanzliste wurde entsprechend angepasst. Die genannte Eschenart entfernt und Eberesche, Mehlbeeren, Maulbeerbaum und Europäische Hopfenbuche ergänzt.
5. Die Dachflächen werden in einem Teilbereich begrünt. Priorität bei der Belegung der Dachfläche hat die geplante Photovoltaikfläche zur regenerativen Stromerzeugung. Zusätzlich wird die Ostfassade des geplanten Gebäudes auf mind. 400 m² begrünt. Dies wurde in die Festsetzungen entsprechend aufgenommen.
6. Die festgesetzten Flächen sind als "Wieseneinsaat mit gebietsheimischem und standortgerechtem Saatgut anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten". Weiter detaillierte Pflegemaßnahmen sind angesichts der gewerblichen Nutzung und der Umgebung des Vorhabens nicht zielführend.

Stadtwerke und Entsorgungsbetriebe Speyer

Schreiben vom 26.02.2020

1. Energieberatung

Für eine grundlegende energetische Beratung gem. dem Klimaschutzkonzept der Stadt Speyer stehen wir dem Investor gerne zur Verfügung. Frühzeitig sollten in gemeinsamen Gesprächen mit dem Investor auf die verschiedenen Möglichkeiten hingewiesen werden, um diese dann im Zuge der weiteren Planung zu spezifizieren und auszuarbeiten.

Um das Ziel der Stadt Speyer bis 2030 Strom und bis 2040 Wärme aus regenerativen Quellen zu beziehen, sollten diese Gespräche möglichst frühzeitig stattfinden.

Um die Wärmeversorgung und das damit verbundene erneuerbare Wärmeziel zu berücksichtigen, sollte ein energetisches Gesamtkonzept entwickelt und umgesetzt werden. Hierfür werden dann die möglichen Förderungen zur Konzepterstellung berücksichtigt werden. Auf die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie möchten wir hinweisen. Diese kann ein guter Einstieg in diese Thematik sein.

2. Wärme

Wärme-/Strom aus KWK

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 über hocheffiziente Mini-Blockheizkraftwerke (BHKW) gut geeignet. Diese KWK Technologie ist eine große Unterstützung bei der Beantragung der Baugenehmigung durch die sehr niedrige Anlageaufwandszahl. Diese legt maßgeblich den Energiepass und den späteren Energieverbrauch des zukünftigen Gebäudes fest.

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 CO₂ eingespart. KWK-Anlagen sind ein großer Baustein, um die vom Stadtrat beschlossenen Ziele der Klimaneutralität zu erreichen. Mit einem BHKW kann den Mietern auch günstiger Mieterstrom angeboten werden, ein weiterer Vorteil für diese Technik. Auch der Einsatz von Wärmepumpen ist für ein solches Projekt denkbar und auch ökologisch sinnvoll. Es sollte vermieden werden, dass das vorgeschriebene gesetzliche Minimum von Gaskessel mit kleiner Solarthermieanlage umgesetzt wird. Hier stehen wir bei Fragen zu Technik, Planung und Contracting gerne zur Verfügung.

Fernwärme

Bis 2021 werden die Stadtwerke Speyer in unmittelbarer Nachbarschaft eine neue Fernwärmeleitungen verlegen.

Der Primärenergiefaktor der Fernwärme in Speyer beträgt 0,42. Die Wärmebereitstellung erfolgt mit einem Anteil von 99,4 % aus in Kraft-Wärmekopplung erzeugter Wärme. Auf Grund der thermischen Abfallverwertung der MW auf der Friesenheimer Insel und entsprechender Einspeisung ins Fernwärmenetz kommt bereits jetzt bis zu 30% des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien. Zurzeit wird an weiteren Projekten zur Dekarbonisierung der Fernwärme gearbeitet. So wird laut MW beispielsweise das bestehende Biomasse-Kraftwerk in Mannheim um eine Wärmeauskopplung erweitert werden und ab ca. 2024 einen zusätzlichen Beitrag für das Fernwärmenetz liefern. Ebenso ist die Nutzung der Fernwärme wirtschaftlich darstellbar.

Diesbezüglich bitten wir um Information des Eigentümers und Planers der Liegenschaft.

3. Strom

Photovoltaik

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:

Nutzung einer Photovoltaikanlage ist die Giebelrichtung, hierbei gilt für:

- Satteldächer: Der Giebel sollte für eine optimale Photovoltaiknutzung in Nord-Süd- oder Ost-West-Richtung ausgerichtet sein (die Dachneigung sollte bei Ost-West-Ausrichtung ca. 30-35°, bei Nord-Süd-Ausrichtung etwas mehr betragen)
- Pultdächer: Um eine Photovoltaikanlage optimal nutzen zu können sollte die Traufe möglichst nach Süden ausgerichtet sein (auch hier gilt eine optimale Dachneigung von 30-35°, Abweichungen wirken sich jedoch nicht sehr stark aus)

- Flachdächer: Die Dachausrichtung hat bei Flachdächern keine Auswirkung auf die Effizienz einer Photovoltaikanlage. Jedoch ist auf eine geringe Attikahöhe und möglichst wenig Aufzüge und andere Dachaufbauten zu achten, da es sonst zu Verschattungen der Anlage kommen kann.

Bei weiteren Fragen zum Thema Energieversorgung stehen wir Ihnen und den Bauherren gerne zur Verfügung und mit unseren Wärmedienstleistungen im Contracting und dem Produkt "Sonnenstrom komplett" unterstützen wir Sie und die Energiewende in Speyer.

PV-Module können auch auf begrünten Dachflächen gut integriert werden. Jedoch ist dabei eine aufwendigere Kontrolle wegen möglicher Verschattungen der Anlage durch die wachsende Dachbegrünung zu berücksichtigen. Strom aus PV ist wirtschaftlich gut darstellbar und trägt wie die KWK maßgeblich zu CO₂ Einsparungen bei.

Für den Standort Speyer beträgt die Globalstrahlung auf eine horizontale Fläche etwa 1.170 kWh/(m²xa). Dies bedeutet, dass eine nach Süden ausgerichtete PV-Anlage mit 35° Neigung und Standardsystemwirkungsgraden pro kWp installierter Leistung über 1.000 kWh/a (1.020 kWh/a) produzieren kann.

Solarkataster

Es sind für diesen Standort keine nutzbaren Flächen im Solarkataster enthalten.

4. Innere Erschließung

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. **Bitte die Fläche im Bebauungsplan einzeichnen.**

5. E-Mobilität

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

6. Breitband / FTTB

Die Erschließung des Areals mit Glasfaser ist möglich.

7. Gas

Hinweis: Auf dem Gelände des alten Bauhauses verläuft eine Gashochdruckleitung des Netzbetreibers Creos. Hierzu sollte dringend die Abstimmung mit Creos erfolgen! (siehe Plan rote Leitung).

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 Grundstück bitten wir um frühzeitige Abstimmung mit der Stadtwerke Speyer GmbH.

8. Wasser

Hinweis: Auf dem Gelände des alten Bauhauses verläuft eine Trinkwassertransportleitung der Stadtwerke Speyer GmbH. (siehe Plan blaue Leitung) 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 wir um frühzeitige Abstimmung der ggf. zusätzlichen Leistungen.

9. Abwasser

Sollte die Entwässerung neu errichtet oder geändert werden, ist das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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

Die Stadt/EBS behalten sich vor, bei Abweichungen von den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes (Erhöhung der GFZ und/oder der GRZ) für die Vorhaltung der öffentlichen Entwässerungsanlage die anteiligen Investitionskosten gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Abgabensatzung Abwasserbeseitigung zu erheben.

Sollten zusätzliche Anschlüsse hergestellt werden und/oder Änderungsmaßnahmen an den Grundstücksanschlüssen erfolgen, sind der Stadt/EBS die Aufwendungen dafür gem. § 16 Abs. 1 Abgabensatzung Abwasserbeseitigung in voller Höhe zu erstatten.

Jegliche Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahme trägt der Vorhabenträger.

Eine Kostenbeteiligung der Stadt/EBS wird ausgeschlossen.

10. 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 Information 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 Straßenaufbaus in allen für Müllautos zu befahrenden Straßen zu achten (Gesamtgewicht 26t, anzusetzen sind 30t bei 3 Achsen).

Für die Erfassung von Verpackungsabfällen gemäß VerpackG, sind ausreichend öffentlich zugängliche Flächen für die Gestellung von entsprechenden Sammelbehältnissen restentleerten Verpackungen vorzusehen (siehe auch §14 Abs.1 VerpackG). Diese Flächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sowohl von normalen Müllautos als auch von Müllautos mit Kranaufbau (zu beachten: Überdachungen, Bäumen, usw.) zur Leerung von Depotcontainern angefahren und genutzt werden können.

Ein Einsatz von Unterflursystemen zur Erfassung von einer oder mehrerer Fraktionen der Verpackungsabfälle ist nur in enger Abstimmung mit und nur nach ausdrücklicher Genehmigung durch die Entsorgungsbetriebe Speyer möglich.

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

Beschluss

- 1. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen*
- 2. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen*
- 3. Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine großflächige Photovoltaikanlage errichtet.*
- 4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen*
- 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge wird derzeit geprüft.*
- 6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
- 7. Der Anregung wird gefolgt. Eine Abstimmung mit Creos fand statt.*
- 8. Dem Hinweis wird gefolgt.*
- 9. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen*
- 10. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen*

Begründung

- Energieberatung:** 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.
- Wärme:** Eine Verpflichtung zur Art der Wärme- oder Energieversorgung wie z.B. der Anschluss an Fernwärme oder die Errichtung eines Blockheizkraftwerks ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Der Wärmebedarf ist äußerst gering. Der größte Anteil des Gebäudes (Lebensmittelmarkt) wird durch die Abwärme der Kühlräume und Kühlgeräte geheizt. Die Heizung des Fachmarktes erfolgt voraussichtlich über eine Wärmepumpe.
- Strom:** Durch den zwischenzeitlich vorgesehenen Ersatzneubau ist eine großflächige Photovoltaikanlage auf der Dachfläche möglich und Gegenstand der aktuellen Planung. Damit ist eine weitgehend autarke, regenerative Stromversorgung möglich.

4. **Innere Erschließung:** Die Notwendigkeit und der Standort einer Trafostation wird im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Hochbauplanung abgestimmt. 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. Eine Standortfestsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Station ist auch nach § 14 BauNVO als der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlage zulässig.
5. **E-Mobilität:** Ladestationen für E-Mobilität sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung finden derzeit Gespräche zur Einrichtung von mehreren Ladestationen im Bereich des geplanten Parkplatzes statt.
6. **Breitband /FTTB:** Die Möglichkeiten eines Glasfaseranschlusses sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
7. **Gas:** 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 sind bekannt. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.
8. **Wasser:** Die Trinkwasserleitung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
Die Trinkwasserversorgung der Stadtwerke und der entsprechende Hausanschluss sollen voraussichtlich weiter genutzt werden. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.
9. **Abwasser:** 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.
10. **Abfall:** Die Hinweise zur Abfallentsorgung wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Abfalltrennung und die konkrete Ermittlung des Platzbedarfs oder Fragen der Kühlung sind nicht 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.
11. **Änderungen im Vergleich zur ersten Offenlage**
 - Abbruch des bestehenden Baumarktgebäudes aufgrund erheblicher konstruktiver und bautechnischer Mängel und Ersatzneubau an gleicher Stelle und in gleicher Größe. Keine Änderung der überbaubaren Flächen und des Maßes der Nutzung.
 - Festsetzung von extensiver Dachflächenbegrünung auf mind. 10% der Dachfläche

- Festsetzung von regenerativer Energiegewinnung (Photovoltaik) auf den nicht durch Dachbegrünung belegten Flächen
- Festsetzung von Fassadenbegrünung an der Ostfassade auf mind. 400m² Fassadenfläche
- Ergänzung der Auswahl von Baumarten (Eberesche/Vogelbeere, europäische Hopfenbuche, weißer Maulbeerbaum) und Herausnahme der Esche
- Verschiebung von 3 Fahnenmasten an der Westseite des Gebäudes nach Süden (VE-Plan)
- Verlegung des Mitarbeiterzugangs von der Westfassade (Schifferstadter Straße) an die Südfassade (VE-Plan)
- Überprüfung und Anpassung der Gutachten und des Umweltberichts

12. Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Planung sollen als nächster Schritt die erneute förmliche Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB auf der Basis der beiliegenden Pläne und Gutachten durchgeführt werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Stadt Speyer-FB5, Abt. 520, Juli 2020
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (4 Pläne), ADS Architekten, Speyer, Juni 2020
3. Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans, Klaus Nachtrieb, Ludwigshafen, Juni 2020
4. Entwurf der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, Klaus Nachtrieb, Ludwigshafen, Juni 2020
5. Entwurf der Begründung des Bebauungsplans, Klaus Nachtrieb, Ludwigshafen, Juni 2020
6. Umweltbericht, Klaus Nachtrieb, Ludwigshafen, Juni 2020
7. Gutachten
 - Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 16.06.2020
 - Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 03.07.2020
 - Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 03.07.2020
 - Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro Bioplan, Heidelberg, 28.05.2020
 - 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, 16.06.2020
 - Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Hammer-Fachmarktes in Speyer, Schifferstadter Straße, Stadt+Handel, Karlsruhe/ Dortmund, 16.06.2020
 - Kurzstellungnahme Einordnung des Hammer-Fachmarktes, Dortmund/Karlsruhe, 16. Juni 2020

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.