

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0231/2006

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Frau Schmitt, Daniela

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	13.12.2006	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	14.12.2006	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

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

## Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und den im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wird gefolgt.
2. Der entsprechend überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 037 E "Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung" beschlossen.
4. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ integriert.
5. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

## Begründung:

Auf Grundlage eines Beschlusses des Sozialausschusses beabsichtigt die Stadt Speyer die Errichtung eines Obdachlosenwohnheims. Hierzu wurden im Vorfeld verschiedene Standortmöglichkeiten diskutiert. Entschieden hat man sich für den Standort unmittelbar nördlich der Deichmeisterei an der Industriestraße.

Ferner beabsichtigen die Stadtwerke Speyer innerhalb des Plangebiets aus Gründen der Hochwassersicherheit ein neues Betriebsgebäude für das Umspannwerk Süd zur Unterbringung der 20 kV – Schaltanlage zu errichten. Auch eine Erweiterungsfläche für die bestehende 110 kV – Freiluftschaltanlage soll vorgehalten werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide“ ist der Bereich als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Eine Obdachlosenunterkunft als Anlage für soziale Zwecke ist in einem Industriegebiet generell unzulässig, da diese wohnähnliche Form nicht mit einer möglichen GI-Nutzung vereinbar wäre.

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

Dem gemäß wurde der Aufstellungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 37 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ am 19.05.2005 durch den Stadtrat gefasst. Durch den Bebauungsplan Nr. 37 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide, 1. Änderung“ in den entsprechenden Teilbereichen ersetzt werden.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

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

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

Die Auswertung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgte in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses bzw. des Stadtrates am 13.09.2006 bzw. 21.09.2006. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 055/2006 am 29.09.2006. Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 37 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ sowie die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen konnten in der Zeit vom 09.10.2006 bis einschließlich 10.11.2006 in der Verwaltung eingesehen werden.

Während dieser Frist wurden keine Anregungen vorgetragen.

### **Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 04.10.2006 aufgefordert, Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 37 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ bis zum 10.11.2006 zu äußern.

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

- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Deutsche Telekom AG, T-Com, Kaiserslautern
- Kabel Deutschland GmbH, Neustadt
- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Abfallbehörde, Neustadt
- DLR – Rheinpfalz, Neustadt
- Polizeidirektion Speyer
- Jüdische Kultusgemeinde Rheinpfalz, Neustadt
- RWE Westfalen-Weser-Ems, Dortmund
- Kreisverwaltung, Verein „Erholung in den Rheinauen“ e.V., Ludwigshafen
- Landesbetrieb für Straßen und Verkehr, Hahn-Flughafen
- Staatsbauamt, Speyer
- Gemeindeverwaltung Römerberg
- Arbeitskreis „Kinderfreundliche Stadt“, Speyer
- 050 Gleichstellungsstelle
- 060 Wirtschaftsförderung
- FB 1-130, Stadtkämmerei
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Gebäudewirtschaft
- FB 2-210 Ordnungsamt
- FB 2-220, Ordnungsamt
- FB 3-310, Kultur, Bildung und Sport
- FB 3-320, Schul- und Sportamt
- FB 4, Jugend, Familie, Senioren und Soziales
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-530, Bauordnung
- FB 5-540, Tiefbau
- FB 5-551, Baubetriebshof
- Verkehrsbetriebe
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 42, Neustadt
- Flugplatz Speyer/Ludwigshafen
- DFS – Deutsche Flugsicherung
- GEWO

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

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,<br>Gewerbeaufsicht, Neustadt | Schreiben vom 02.11.2006 |
| ▪ Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe                                   | Schreiben vom 19.10.2006 |
| ▪ Pfalzwerke AG, Ludwigshafen   | Schreiben vom 10.11.2006 |
| ▪ Landesamt für Denkmalpflege,<br>Archäologische Denkmalpflege, Speyer  | Schreiben vom 08.11.2006 |
| ▪ Katasteramt, Ludwigshafen   | Schreiben vom 06.11.2006 |
| ▪ Evang. Kirche der Pfalz (Prot. Landeskirche), Speyer                  | Schreiben vom 16.10.2006 |
| ▪ Landesbetrieb Liegenschafts- u. Baubetreuung, Landau                  | Schreiben vom 10.11.2006 |
| ▪ FB 2-250, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz                   | Schreiben vom 10.11.2006 |
| ▪ TanQuid Deukalion Tanklager GmbH & Co.KG, Speyer                      | Schreiben vom 09.10.2006 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| ▪ Kreisverwaltung Ludwigshafen, Gesundheitsamt  | Schreiben vom 30.10.2006 |
| ▪ Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Speyer   | Schreiben vom 26.10.2006 |
| ▪ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt   | Schreiben vom 30.10.2006 |
| ▪ Saar Ferngas Transport GmbH, Saarbrücken  | Schreiben vom 02.11.2006 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,<br>Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft |                          |

- und Bodenschutz, Neustadt
  - FB 2-250, Umwelt u. Forsten, Untere Bodenschutzbehörde
  - Stadtwerke GmbH, Anlagen/Netze
  - EBS
  - Deutscher Wetterdienst, Offenbach
- Schreiben vom 09.11.2006  
Schreiben vom 19.10.2006  
Schreiben vom 08.11.2006  
Schreiben vom 08.11.2006  
FAX vom 09.11.2006

### **1. Anregungen zur Erschließung**

Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr regt an, an der bestehenden sowie an der neuen Zufahrt zur K3 auf ein ausreichend großes und dauerhaft freizuhaltendes Sichtdreieck zu achten.

#### **Beschlussvorschlag**

*Die Planzeichnung und Hinweise zum Bebauungsplan werden um die Vermerke von Sichtdreiecken ergänzt.*

#### **Begründung**

Durch das Sichtdreieck soll sichergestellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer einander rechtzeitig sehen und so aufeinander reagieren können. Dadurch kann ein möglichst gefahrloses Auffahren auf die Kreisstraße ermöglicht werden. Die Sichtdreiecke wurden eingezeichnet. Dabei hat sich herausgestellt, dass bezüglich der Auffahrt in die Industriestraße keine Konflikte bestehen.

### **2. Anregungen zu Hochwasserschutz und Entwässerungskonzept**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft macht darauf aufmerksam, dass das 200 - jährliche Bemessungshochwasser im Bereich des Vorhabens höher ist, als in der Begründung aufgeführt.

Mit dem Vorentwurf zum Entwässerungskonzept besteht grundsätzlich Einverständnis, es wird jedoch daraufhingewiesen, dass bei der Bemessung der Versickerungsanlagen die geänderte Planung berücksichtigt werden muss.

Es wird außerdem ausgeführt, dass die im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung der Behörden abgegebene Stellungnahme weiterhin ihre Gültigkeit behält.

#### **Beschlussvorschlag**

*Die Begründung wird bezüglich der Thematik Hochwasserschutz angepasst.*

#### **Begründung**

Das 200 jährliche Bemessungshochwasser nimmt in Richtung flussaufwärts zu. Im Bereich der Mündung des „Berghäuser Altrheins“ in den Rhein beträgt es 99,10 m ü. NN. Das Kapitel zum Hochwasserschutz innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wird dementsprechend angepasst. Eine Änderung der Festsetzungen ist nicht nötig. Eine dem 200 jährlichen Bemessungshochwasser angepasste Bauweise kann unter Einhaltung der Festsetzungen erfolgen, da hinsichtlich der baulichen Höhe ausreichend Spielraum besteht. Bezüglich des Entwässerungskonzeptes wurde die Berechnungsgrundlage aktualisiert. Es handelt sich hier um eine redaktionelle Anpassung des Entwässerungskonzeptes. An dem Konzept als solchem und an der Bemessung der Mulden ändert sich nichts. Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist dem gemäß nicht erforderlich. Da mit dem Vorentwurf zum Entwässerungskonzept grundsätzliches Einverständnis besteht, kann nach Rücksprache mit der SGD – Süd alles weitere die Entwässerung betreffend im Wasserrechtsverfahren geregelt werden.

Die im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung der Behörden abgegebene Stellungnahme wurden bereits vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert. (Planzeichnung und textliche Festsetzungen wurden um Normierungen zur Regenwasserbewirtschaftung ergänzt, die

Begründung erhält ein erläuterndes Kapitel / das entsprechende Kapitel der Begründung zum Bebauungsplan wurde gemäß den Vorschlägen der SGD zum Hochwasserschutz vervollständigt).

### **3. Anregungen der unteren Bodenschutzbehörde**

Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass eventuell erforderliche Auffüllungen ausschließlich mit natürlichem, nachweislich unbelastetem Bodenmaterial oder mit Recyclingmaterial mit dem Zuordnungswert Z 0 gemäß den Bestimmungen der LAGA – TR vorgenommen werden.

Außerdem wird angemerkt, dass, sollte für die Durchführung von Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung notwendig sein, für diese rechtzeitig (d.h. vor Baubeginn) bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen sei.

#### **Beschlussvorschlag**

*Die Hinweise zum Bebauungsplan werden gemäß den Ausführungen der unteren Bodenschutzbehörde ergänzt.*

#### **Begründung**

Beide Anregungen sind für das nachfolgende Bauleitplanverfahren von allgemeiner Bedeutung, weswegen entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan integriert werden.

### **4. Anregungen der Landwirtschaftskammer**

Durch die Landwirtschaftskammer wird erneut darauf hingewiesen, dass sich die Gesamtheit der Planung agrarstrukturell ungünstig auswirkt, da sie zu einer Durchteilung der Gewanne „Gaulsparg“ und damit zu einer erheblichen Schlaglängenverkürzung führt.

#### **Beschlussvorschlag**

*Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.*

#### **Begründung**

Die Bedenken der Landwirtschaftskammer wurden bereits innerhalb der frühzeitigen Trägerbeteiligung ausführlich behandelt.

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

### **5. Anregungen des deutschen Wetterdienstes**

Der deutsche Wetterdienst weist darauf hin, dass bei der geplanten Baumaßnahme sicher gestellt sein muss, dass die Hindernisfreiheit zu den flugmeteorologischen Einrichtungen ( 10 bis 15 – facher Abstand der Hindernishöhe) am Verkehrslandeplatz Speyer eingehalten wird.

#### **Beschlussvorschlag**

*Der nötige Abstand ist gegeben. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*

## **Begründung**

Innerhalb des Plangebietes darf eine Firsthöhe von 8,50 m nicht überschritten werden. Nach Rücksprache mit den Flughafenbetreibern, befinden sich die flugmeteorologischen Einrichtungen auf dem Tower und südlich des Towers. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 500 m. Angesichts dieser Entfernung ist eine Beeinträchtigung nicht ersichtlich.

## **6. Anregungen zu bestehenden Leitungen**

Die Saar Ferngas Transport GmbH verweist auf ihre im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung eingereichte Stellungnahme, in der sie darauf aufmerksam machte, dass sich im Süden des Plangebietes eine Gashochdruckleitung und ein parallel dazu verlaufendes Steuerungskabel befindet.

## **Beschlussvorschlag**

*Die Belange der Saar Ferngas Transport GmbH wurden bereits vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert.*

## **Begründung**

Wie von der Saar Ferngas Transport GmbH im Zuge der Trägerbeteiligung gefordert, wurden die Gashochdruckleitung einschließlich des Schutzstreifens sowie die damit verbundenen Auflagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Trasse wurde mit einem Leitungsrecht für die Gashochdruckleitung und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers belegt.

## **7. Anregungen des Gesundheitsamtes**

Durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen, Abteilung Gesundheitsamt, wird darauf hingewiesen, dass der Schutz der Nachtruhe von 22.00 bis 6.00 Uhr nachts gewährleistet sein muss. Ferner ist für die Baumaßnahme ein Rahmenhygieneplan zu erstellen.

## **Beschlussvorschlag**

*Der Lärmschutz wurde bereits umfassend betrachtet. Ein Rahmenhygieneplan ist im Bauleitplanverfahren nicht relevant.*

## **Begründung**

Das Thema Immissionsschutz wurde innerhalb des Bebauungsplanes ausführlich betrachtet. Es wurden sowohl der Fluglärm als auch der Verkehrslärm, verursacht durch die K3, berücksichtigt. Es wurden Festsetzungen erarbeitet, die einem umfassenden Lärmschutz für die zukünftigen Bewohner auch in der Zeit der Nachtruhe sicherstellen. Ein Rahmenhygieneplan kann im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht erstellt werden. Diesbezüglich wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

## **8. Anregungen der Stadtwerke und der EBS**

Seitens der Stadtwerke wurde angemerkt, dass, um das neue Gebäude mit Gas zu versorgen, eine Verlängerung um 300 m im Gasversorgungsnetz nötig wäre. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich die nördlich der Deichmeisterei befindlichen Versorgungsleitungen nicht im Eigentum der EBS sondern der SWS befinden. Ferner wird ein Verweis auf die Abgabensatzung der EBS gewünscht.

## **Beschlussvorschlag**

*Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Es handelt sich um redaktionelle Anpassungen.*

## **Begründung**

Die redaktionellen Anpassungen wurden innerhalb der Begründung vorgenommen. Ein Hinweis auf die Abgabensatzung der EBS ist nicht erforderlich.

## **Ergebnis von frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Trägerbeteiligung**

Der Bebauungsplanentwurf, der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auslag und auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB erfolgte, wird wie folgt modifiziert:

- Die Sichtdreiecke wurden als zeichnerische Hinweise in den Bebauungsplan integriert.
- Die Begründung wurde bezüglich des Bemessungswertes zum 200 - jährigen Hochwasser angepasst.
- Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden gemäß den Anregungen der unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Auffüllmaterial und Grundwasserhaltung ergänzt.

Die Planung wurde auf Grundlage der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren geringfügig angepasst. Die Grundzüge der Planung sind jedoch nicht berührt, so dass eine Wiederholung der Verfahren nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 037 E "Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung" ist als Satzung zu beschließen.

## **Anlagen:**

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

Speyer, den 28.11.2006