

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0524/2020

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei

Investitionskosten: nein ja

Drittmittel: nein ja

Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja

Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Produkt:

Betrag:

Betrag:

Betrag:

Fundstelle:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	01.12.2020	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	04.02.2021	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 017 A "Am Rabensteinerweg"
hier: Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussempfehlung:

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

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 017 A "Am Rabensteinerweg" wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Sollten es die Beschränkungen der Covid-19 Situation erfordern, kann das Verfahren nach dem Planungssicherungsgesetz weitergeführt werden.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Die Fläche „Am Rabensteinerweg“ (Sonderpostenmarkt, Wohnhaus, Antiquitätenläden und zwei Grundstücke an der Wormser Landstraße) wurde im Mai / Juni 2017 an die GeRo Ludwigsgarten Speyer Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, eine Gesellschaft des Projektentwicklers GeRo Real Estate AG, verkauft. Es ist beabsichtigt dort eine Wohnbebauung zu realisieren.

2. Erforderlichkeit der Planung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Speyer ist weiterhin hoch. Mit dem Verfügbar werden dieses Areals steht eine weitere Fläche in günstiger innerstädtischer Zuordnung für eine Nachnutzung zur Verfügung. Das Areal ist außerdem im Flächenprogramm Wohnen unter der Nr. 10 berücksichtigt. Vorgesehen ist die Weiterführung des angrenzenden Wohngebiets „Am Roßsprung“. Es wurde dort mit einer hohen Priorität aufgelistet und ist ein wichtiger Baustein der Wohnbaulandoffensive.

Zudem besteht die Möglichkeit eine derzeit überwiegend asphaltierte Fläche in Teilbereichen zu begrünen. Dies stellt eine ökologische Aufwertung dar und kommt außerdem dem Kleinklima zu Gute.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung ist ein Bebauungsplan zu erarbeiten. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und zur Planungssicherheit aller Akteure, einschließlich der Nachbarschaft, ist ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan erforderlich. Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Geplant sind verschiedene Typen von Wohngebäuden. An den Rändern des neuen Baugebietes sind Mehrfamilienhäuser angedacht. Zum bestehenden Wohngebiet am Rosssprung hin sind Reihenhäuser geplant.

„Die Erschließung des Bebauungsplangebietes durch die bestehende Zufahrtsstraße ist derzeit nicht gesichert, da keine Herstellung der Straße nach allgemeinen Regeln und keine öffentliche Widmung gegeben ist. Der regelkonforme Umbau der Straße und der Grundstücksübergang an die Stadt Speyer muss durch einen öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB geregelt werden. Dieser Bedarf der notariellen Beurkundung.“

3. Planungshistorie / Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 017 A „Am Rabensteinerweg“ wurde durch den Stadtrat am 19.09.2019 gefasst (Vorlage 0049/2019). 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.

Gremium	Datum	Vorlage	Betreff
BPA	11.12.2018	2741/2018	Rabensteinerweg; Anfrage der SWG-Stadratsfraktion vom 05.11.2018
BPA	11.12.2018	2774/2018	Gebietsentwicklung „Am Rabensteinerweg“ Information zum Sachstand
BPA	05.02.2019	2799/2019	Gebietsentwicklung „Am Rabensteinerweg“, 2. Information zum Sachstand

Gestaltungsbeirat	20.02.2019		1. Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs
Gestaltungsbeirat	22.05.2019		2. Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs
Gestaltungsbeirat	28.08.2019		3. Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs
ASBK	10.09.2019	0049/2019	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 017 A „Am Rabensteinerweg,, 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 (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
STR	19.09.2019	0049/2019	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 017 A „Am Rabensteinerweg,, 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 (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

4. Änderungen im Vergleich zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Zu den Unterlagen

- Der Entwurf der Planzeichnung wurde erstellt
- Der Entwurf des VEP wurde erstellt
- Der Entwurf der textlichen Festsetzungen wurden erstellt
- Der Entwurf der Begründung wurde erstellt
- Weitere Gutachten wurden erarbeitet

Zur Planung

- Im Bereich des Bauteils 2 (= Teilbereich 1 des Bebauungsplans) wurde der Entwurf unter Berücksichtigung der Stellungnahme des südlichen Nachbarn vollständig überarbeitet, auch wurde hier ein weiteres Baufenster vorgesehen
- Das BHKW wurde vom Außenbereich bei BT 4.1 in das Untergeschoss BT1 verschoben
- zusätzliche, oberirdische Besucherstellplätze in Teilbereich 2 wurden ergänzt
- Freianlagenplanung inkl. Spielplätzen wurde überarbeitet und konkretisiert
- Die Wohneinheiten wurden von 120 auf 108 reduziert.
- **Die GRZ hat sich in Teilbereich 1 und in Teilbereich 2 erhöht, dabei wird in Teilbereich 2 die GRZ von 0,40 auf 0,44 erhöht.**

Das Maß der baulichen Nutzung des Vorhabengebietes wurde bereits vor dem Aufstellungsbeschluss zwischen der Stadtverwaltung, dem Gestaltungsbeirat der Stadt Speyer und dem Vorhabenträger in einem rund zweijährigen Prozess ausgearbeitet und mehrfach miteinander abgestimmt. Insbesondere den Empfehlungen aus den drei Vorstellungsrunden vor dem Gestaltungsbeirat hinsichtlich Dichte und Wohnqualität im Außenraum des neuen Quartiers wurde dabei grundlegend gefolgt. Die Anordnung und Größe der einzelnen Baukörper wurde z.B. zugunsten der innenliegen-

den Quartiersplätze und des Grünzuges entlang der nördlich und östlich verlaufenden Bahnlinie angepasst. Dies wurde sowohl von den Mitgliedern des Gestaltungsbeirates, als auch der Stadt Speyer sehr begrüßt.

Das Ergebnis bildet die städtebauliche Entwurfsplanung, die dem Aufstellungsbeschluss (September 2019) und der frühzeitigen Beteiligung Anfang 2020 bereits beigefügt war und folgende Planungsziele verfolgt:

- Landschaftlich-städtebauliche Aufwertung des Gesamtquartiers von heute überwiegend gewerblich genutzten, fast vollständig versiegelten bzw. teilweise auch brachliegenden Flächen zu einem urbanen, zentrumsnahen Wohngebiet gemäß Grundsatz des verantwortungsvollen Umgangs mit der Ressource Grund und Boden.
- Vervollständigung des Gebietscharakters „Am Roßsprung“ und städtebaulicher Abschluss an der topografischen Landschaftskante des Bahndamms mit Wohnnutzung und durch Verwendung ähnlicher Gebäudestrukturen und städtebaulicher Körnigkeit.
- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum für unterschiedlichste Interessenten- und Bewohnergruppen inklusive 25 % Anteil an geförderten Wohneinheiten.
- Reduzierung der Schallimmissionen aus angrenzendem Schienen- und Straßenverkehr innerhalb des Quartiers und für die angrenzende Wohnbebauung des Gebietes „Am Roßsprung“ durch verdichtete, abschirmende Gebäudeanordnung entlang der Bahnlinie (Baukörper BT 2.1 bis 5.2 ergänzt durch BT 7.1 und 7.2) sowie zur Wormser Landstraße hin (insbesondere Baukörper BT 1 und 3).
- Stärkere Durchgrünung des Gesamtquartiers mit Schaffung von Lebens-/Aufenthaltsqualität für Flora/Fauna sowie die Bewohner des Quartiers und seiner Nachbarschaft.
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens inklusive Verkehrsberuhigung innerhalb des Quartiers und seiner Erschließungsstraße „Am Rabensteinerweg“ mit Positiverveffekt auch für die Angrenzer durch überwiegende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine von der Wormser Landstraße aus erschlossenen Tiefgarage.
- Verbesserung des Mikroklimas und der Nachhaltigkeit durch konsequente Begrünung nicht überbauter Flächen zuzüglich Dachbegrünung der Tiefgaragendecke und der Gebäudedächer sowie vorgenannte Reduzierung von oberirdischen Verkehrsflächen. Ein optimiertes Regenwassermanagement, der Einsatz eines energieeffizienten Heiz- und Energiekonzeptes mittels BHKW und die Einhaltung des KfW55-Standards runden die positive Nachhaltigkeitsbilanz der Neuplanung ab.

Diese Planung wurde auf Basis vorgenannter Ziele seit Januar 2020 fortgeschrieben und konkretisiert. Änderungen hinsichtlich der oberirdischen Baukörperstellung und –größe gab es lediglich im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes (vergleiche Lageplan alt BT 2 und Lageplan neu (VEP) BT 2.1 & 2.2) und durch Verschiebung des geplanten BHKW ins Untergeschoss von Bauteil 1. Somit kann der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans inklusive zugehörigem VEP hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung als gleichwertig zum Lageplan Stand Aufstellungsbeschluss bzw. der frühzeitigen Beteiligung betrachtet werden.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen daher die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhe (GH), die Bezugshöhe (BZH) sowie der Geschossigkeit, entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Diese wurde durch die seitens Stadtverwaltung gewünschte Erhöhung und Übertragung der nicht über der Tiefgarage liegenden Besucherstellplätze (11 Stück) seit Aufstellungsbeschluss bzw. frühzeitiger Beteiligung reduziert. Zudem ist abweichend zur Ursprungsplanung nun eine Grundstücksteilung zwischen Teilbereich 1 und 2 des Bebauungsplanes vorgesehen, was die GRZ in Teilbereich 2 erhöht hat.

Zudem resultiert die GRZ-Erhöhung insgesamt aus der nun detaillierten Ermittlung des Wohnungsmixes und der zugehörigen Terrassen-/Balkonflächen, die die Aufenthaltsqualität im Quartier für die Bewohner weiter verbessern. Die gewünschte hohe Anzahl an kleinen Wohnungen erhöht entsprechend die Gesamtzahl an Wohneinheiten und die absolute Anzahl an Terrassen/Balkonen. Diese Flächen sind nun vollständig in der ermittelten GRZ abgebildet, obwohl rund die Hälfte der Terrassenflächen über der Tiefgarage liegen, deren Unterbauung zu 100 % in der GRZ II berücksichtigt ist.

Die Grundflächenzahl wird daher im Teilbereich 1 mit 0,4 und im Teilbereich 2 mit 0,44 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im gesamten Geltungsbereich durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GRZ II) bis zu einer GRZ von 0,77 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Die im Teilbereich 2 festgesetzte GRZ von 0,44 liegt über der Obergrenze des § 17 BauNVO (GRZ im allgemeinen Wohngebiet max. 0,4). Dies ist städtebaulich gut begründbar anhand der bewussten Abschirmfunktion der neuen Bebauung gegen Schallimmissionen aus Schienen- und Straßenverkehr des Umfeldes. Der besondere Schutz des Wohnraums vor schädlichen Einflüssen von außen (in diesem Fall vor allem Schallimmissionen) wird somit im Quartier selbst und auch im angrenzenden Wohngebiet „Am Roßsprung“ gestärkt. Die Wohnungen innerhalb dieser abschirmenden Gebäude entlang der Gleise bzw. Straße können gleichzeitig durch entsprechende Grundrissgestaltung und den Einsatz von hochwertigen, stark schallabsorbierenden Materialien geschützt werden, über die die angrenzende Bestandsbebauung i.d.R. nicht verfügt. Um wirklich abschirmende Wirkung zu erzielen, ist jedoch eine nahezu durchgängige Bebauung entlang der Lärmquellen mit entsprechender Dichte und Baumasse erforderlich, die im städtebaulichen Konzept bereits durch Einteilung in mehrere Einzelbaukörper maximal reduziert wurde. Eine weitere Reduzierung der Dichte würde diesen Effekt noch mehr reduzieren und ist daher nicht in Betracht zu ziehen.

Das Ziel eines möglichst breitbandigen und vielfältigen Wohnungsangebotes inklusive vielen kleinen und barrierefreien Wohneinheiten führt hierbei ebenfalls zu erhöhten Terrassen- bzw. Balkonflächen. Diese fließen vollständig in die in die GRZ-Berechnung ein und sind dadurch mitverantwortlich für Erhöhung des überbauten Flächenanteils (GRZ I).

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Bau NVO darf die zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich bis zu einer GRZ von 0,77 überschritten werden. Damit wird die

Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben, um eine großflächige Tiefgarage zu ermöglichen. Dies dient dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zudem kommt dies der Wohn- und Aufenthaltsqualität des nahezu autofreien Quartiers und seinem Umfeld sehr zugute.

Die Obergrenzen der BauNVO dürfen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Speyer die innerstädtische Fläche aufwerten und ein urbanes Quartier auf diesem innerstädtischen Standort entwickeln. Wichtiges Ziel für die Stadt Speyer ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung geeigneter, innerörtlich liegender Flächen. Die höhere Dichte folgt aus dem Bestreben, neben Geschosswohnungsbau im Quartier, welcher u.a. auch aus Gründen der Sicherung des Lärmschutzes entwickelt wird, Wohnraum für junge Familien zu wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bereitstellen zu können. Vom Architekturbüro AS+P, Frankfurt, wurde ein entsprechendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Diese städtebauliche Planung bildet Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenze der GRZ notwendig. Dabei kommt es insbesondere durch die verdichtete Bauweise entlang der Bahnlinie zu einer Überschreitung der GRZ. Die zusätzliche Anhebung der GRZ II aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,77 ist keine Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO. Sie findet ihre Rechtsgrundlage vielmehr in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann grundsätzlich durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (sogenannte GRZ II). Daher darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,77 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Für die Verwirklichung des Vorhabens auf dem Grundstück ist es erforderlich, die Überschreitung der Grundflächenzahl II bis zu einer GRZ von 0,77 zuzulassen.

Vor diesen Hintergründen und aus den nachstehenden Gründen wird eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die GRZ gerechtfertigt:

- Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort einer hochwertigeren Nachnutzung zuzuführen
- Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt realisiert, innerstädtisches Wohnen und die Innenentwicklung im Sinne einer effizienten Bodennutzung (§ 1 a (2) BauGB) zu fördern. Die Verdichtung nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle.

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ auszugleichen:

- Als ausgleichende Maßnahme wird die extensive Dachbegrünung mit Mindestsubstrathöhen festgesetzt. Die Bereiche über der Tiefgarage, soweit diese nicht für die Erschließung oder Funktionsflächen (Feuerwehraufstellflächen etc.) benötigt werden zudem intensiv begrünt. Diese Festsetzungen dienen gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung und kleinklimatischen Verbesserungen im Wohnumfeld. Aufgrund der Tiefgarage wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert.
- Zusätzlich entsteht durch die Bebauung entlang der Bahnlinie sowie der Wormser Landstraße eine trennende, abschirmende Wirkung gegen Immissionen des angrenzenden Schienenverkehrs und der Landesstraße mit dahinterliegender gewerblicher Nutzung zugunsten der bestehenden Wohnnutzung am Rabensteinerweg. Dies belegt das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung.
- Durch die Errichtung der Tiefgarage und den weitgehenden Wegfall der meisten oberirdischen Stellplätze entfallen die bei oberirdischen Parkplätzen besonders störenden Geräusche durch Türenschnellen, Unterhaltung beim Besteigen oder Verlassen des Fahrzeugs, Musikkärm beim Öffnen der Fahrzeugtüren, Rangieren bei der Ein- oder Ausfahrt sowie Parksuchverkehr.
- Größere zusammenhängende Grünflächen liegen in westlicher Richtung in ca. 500 m sowie in östlicher Richtung in ca. 1.000 m Entfernung und wirken als ausgleichende Umstände.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die gefundene Konzeption berücksichtigt mit der Höhenentwicklung, sowie Einhaltung der Abstandsflächen, nachbarliche Belange über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Generell kann festgehalten werden, dass auch in Baugebieten mit städtebaulich höheren Dichtewerten mit einer GRZ von 0,6, z.B. in besonderen Wohngebieten, Misch- bzw. Kerngebieten, die geplante Wohnnutzung allgemein zulässig ist und damit davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer GRZ von 0,44 vorliegen.

Bedürfnisse des Verkehrs

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen; die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohnnutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wormser Landstraße abgewickelt werden. Einher geht eine starke Reduzierung des Verkehrs in der Anliegerstraße „Am Rabensteinerweg“ gegenüber der heutigen Gewerbe-/Handelsnutzung des Vorhabengebietes mit positiven Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft.

Für das Plangebiet wird keine GFZ festgesetzt. Soweit eine Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete ist hier die GFZ von 1,2 maßgeblich. Dieser Wert wird bei dem geplanten Bauvorhaben auch nicht überschritten.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil für das jeweilige Baufenster festgesetzt. Diese BZH ist auch bei der Ermittlung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen als Basiswert heranzuziehen. Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei den geneigten Dächern ist dies der höchste Punkt der Dachhaut an der Firstseite, bei Gebäuden mit Flachdach ist dies

die Höhe der Oberkante Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Um eine flexiblere Ausgestaltung zu ermöglichen, darf in Teilbereich 1 mit Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufsätze) die ausgeführte Wandhöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden, Zur Gewährleistung funktionaler Anforderungen darf die tatsächliche Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

Durch die Festlegung der Geschossigkeit soll die Anpassung der Bebauung an die Bestandsbebauung und an die Ortscharakteristik sichergestellt werden. Die in Teilbereich 2 festgesetzten 3 Vollgeschosse an dieser Stelle des Plangebietes schaffen eine Barriere zur Bahntrasse, so dass die Emissionen des Schienenverkehrslärms durch diese Gebäudekomplexe abgeschirmt werden.

5. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 002/2020 am 17.01.2020. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer publiziert. Die direkten Anwohner wurden per Wurfsendung benachrichtigt.

Zusätzlich fand am 28.09.2020 ein Termin vor Ort mit Frau Oberbürgermeisterin Seiler statt. Während dieser Zeit gingen folgende Anregungen ein.

5.1 Bürger 1

Schreiben vom 19.02.2020

- a. Ihr Bebauungsplan sieht eine Kombination aus mehrgeschossigen Wohnblöcken und wenigen Reihenhäusern vor - die allerdings das Wohnbild der Umgebung prägen. Mit 120 geplanten Wohneinheiten übersteigen Ihre Bebauungspläne die umliegenden, bestehenden Wohneinheiten um ein vielfaches und sorgen für eine Zäsur in Nachbarschaftsbild und eine Abwertung der angrenzenden Bestandsimmobilien. Darüber hinaus stehen die Anzahl der Wohneinheiten - wie auch die Anzahl der Geschosse in den Wohnblöcken - in keinem ausgeglichenen Verhältnis zu den geplanten Grünflächen.
- b. Im Hinblick auf die klimatischen Bedingungen und Veränderungen ist dieses Konzept mit Sorge zu betrachten. Bereits jetzt ist es in den Sommermonaten innerhalb unserer Wohnareals drückend heiß, trotz der großzügigeren Bebauung. Ohne zusätzliche Frei- und Grünflächen im Baugebiet sind noch größere Hitzestauungen zu befürchten.
- c. Bitte lassen Sie uns abschließend noch eine Bemerkung machen. Wir wissen natürlich als Immobiliensuchende aus erster Hand um die schwierige Wohnsituation der Stadt Speyer und den eklatanten Mangel an Wohnungen und Häusern. Dennoch sind wir nicht der Meinung, dass dieser Mangel eine Bebauung im Sinne der Quantität und zu Lasten der Qualität rechtfertigt.

Beschlussvorschlag

- a.+ c. Den Anregungen kann nur in Teilbereichen entsprochen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird um 10% reduziert. An den übrigen Planungsparametern wird festgehalten.*

- b. *Der Anregung wird nicht entsprochen. Größere Hitzestauungen werden durch die Gutachter nicht prognostiziert.*

Begründung

a.+ c. In dem neuen Quartier werden sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dies entspricht dem aktuellen Bedarf an Wohnraum der Stadt Speyer. Gemäß Wohnungsmarktkonzept der Stadt Speyer (beschlossen am 30.11.2017) werden bis zum Jahr 2030 2190 Wohneinheiten benötigt. Davon sollten 840 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und 1350 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Die aktuelle Planung wird beidem gerecht.

Um einen Übergang zum bestehenden Gebiet hin zu schaffen, wurden zu den Stichstraßen am Roßsprung hin Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern geplant. Diese haben zwei Geschosse und ein Staffelgeschoss die Gebäudehöhe liegt mit 10 m unter der zulässigen Firsthöhe der Gebäude der Straße Am Roßsprung (12 m).

Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser zum Gebietsrand hin hat sowohl funktionale als auch gestalterische Gründe. Die geplanten Mehrfamilienhäuser hin zur Bahntrasse dienen der Abschirmung des Schienenverkehrslärms und sind städtebaulich bewusst so gewählt. Auch liegt die Bahntrasse etwas höher, so dass es auch hier unter gestalterischen Gesichtspunkten gerechtfertigt ist, etwas höher als im Gebiet am Roßsprung zu bauen. Die Mehrfamilienhäuser sind mit 3 Geschossen zzgl. eines Staffelgeschosses vorgesehen. Dies ist nur ein Geschoss mehr als bei den Häusern am Roßsprung. Die Gebäudehöhe wird mit 13 m festgesetzt. Auch diese liegt nur einen Meter höher als die maximal zulässige Firsthöhe am Roßsprung.

Bei einer Betrachtung der Dichtewerte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) überschreiten die errechneten Werte der GRZ I und GRZ II die maximalen Obergrenzen (§ 19 BauNVO) für allgemeine Wohngebiete geringfügig. Diese Überschreitung ist jedoch gut zu vertreten und ist auf die geplante Verkehrserschließung und die Tiefgarage zurückzuführen. § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine Überschreitung der Obergrenzen, sofern diese durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Gem. § 19 Abs. 4 sind bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (GRZ II) mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (GRZ I) darf durch die GRZ II bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch §19 Abs. 4 S. 4 kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Diese Voraussetzungen sind gegeben und werden unter Punkt A.III.4.1.3. der Begründung ausgeführt. Aktuell handelt es sich auch um eine überwiegend asphaltierte und bebaute Fläche so dass die geplante Bebauung keine zusätzliche Versiegelung bewirkt. Die Tiefgarage wird überdeckt und bepflanzt. Es werden Grün- und Freiflächen vorgesehen. Öffentliche und private Grünflächen sind in ausreichenden Maß vorhanden.

Da in Speyer auch in hohem Maß Wohnungen benötigt werden. Wurden auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Es liegt in der Natur der Sache, dass mit der Verwirklichung von

Mehrfamilienhäusern auch die Anzahl der Wohneinheiten steigt. Der Vergleich zum Gebiet „Am Roßsprung“ welches überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht und vor 20 Jahren (Bebauungsplan von 1999) geplant wurde, kann nicht 1:1 gezogen werden. Zwischenzeitlich sind die innerstädtischen Flächenreserven knapp und der Bedarf an Wohnraum noch höher geworden. Es ist daher geboten die noch vorhandenen Flächen effektiv zu nutzen um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden gerecht zu werden. Die Nachverdichtung im Innenbereich zu Wohnzwecken ist angestrebtes Ziel der städtischen Wohnraumentwicklung und einer Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich vorzuziehen. Auch die in den letzten Jahren gestiegenen Grundstückspreise bedingen kleinere Grundstücke.

Eine Wertminderung kann nicht gesehen werden, vor allem unter Berücksichtigung des Bestandes. Zukünftig soll eine hochwertigere Nutzung des Geländes stattfinden.

Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und im Hinblick des Wohnungsmangels innerhalb der Kernstadt wird an der Anzahl der Geschosse und der Dichte festgehalten.

Von einem Qualitätsverlust wird nicht ausgegangen. Bei einem Vergleich mit dem IST-Zustand des Plangebiets spiegelt das Bauvorhaben eine Aufwertung des Gebiets hinsichtlich der gestalterischen, nutzungsspezifischen sowie der verkehrlichen Situation wider.

Die Zahl der Wohneinheiten wird in der überarbeiteten Planung mit 108 angegeben also 10 % niedriger als ursprünglich angenommen. Insoweit konnte der Anregung ein Stückweit gefolgt werden.

- b. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Strömungssimulation zur Auswirkung der Neubebauung auf das Windfeld im Nahbereich durchgeführt. Gemäß dieser Einschätzung handelt es sich beim Projektstandort aufgrund der flachen Topographie, der städtischen Lage sowie der baulichen Beschaffenheit um keinen Bestandteil eines stadtklimatisch hochbedeutsamen Kaltluftentstehungsgebietes bzw. Kaltluftleitsystems.

Einen maßgeblichen Einfluss auf einen möglichen Kaltluftvolumenstrom ergibt sich gemäß der gutachterlichen Einschätzung global durch die bereits vorherrschende starke Siedlungsdichte sowie lokal durch den nördlich angrenzenden Bahndamm, welcher im relevanten bodennahen Bereich eine Barriere für den Kaltluftvolumenstrom darstellt. Die Ausdehnung des geplanten Bauvorhabens im Vergleich zu diesen Faktoren (Topographie, vorherrschende Siedlungsdichte, angrenzender Bahndamm, bisherige Bebauung des Grundstückes) spielt erwartungsgemäß nur eine untergeordnete Rolle. Ein signifikanter negativer Einfluss der geplanten Neubebauung auf den Kaltluftvolumenstrom im Nahbereich ist daher nicht zu erwarten. Ergänzend gilt es hierbei zu beachten, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Neubebauung des Areals, sondern um eine Ersatzbebauung handelt. Folglich geht somit keine Freifläche mit Kaltluftentstehungspotential verloren.

5.2 Bürger 2

Schreiben vom 16.02.2020

- a. Bei dem Bauvorhaben sind keine Parkplätze für Besucher vorgesehen. Besucher sind aber Teil des sozialen Lebens und müssen berücksichtigt werden. Wo sollen die Besucher parken, die nicht mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen (können)? Media Markt würde es sicherlich nicht tolerieren, dass Ihr Parkplatz dazu missbraucht wird. Öffentliche Parkflächen sind bereits am Rosssprung ein Problem, obwohl noch ein paar wenige Parkplätze auf den Straßen gekennzeichnet sind. Im neuen Bau-

gebiet sind gar keine öffentlichen Parkplätze zu erkennen.

- b. Wir stellen unsere Mülltonnen am Rabensteinerweg ab. Nach der Bebauung wird dies kaum noch möglich sein, weil die Zufahrt zu den Reihenhäusern 7 .2 blockiert würde.
- c. Die Bebauung ist viel enger als traditionell in Speyer. Dies kann sich wertmindernd auf Häuser in der Umgebung auswirken.
- d. Die Bebauung ist extrem eng. Die Gruppen BT7.1 und 7.2 haben nur eine Terrasse auf der Nordseite, wo nie die Sonne hinkommt und einen minimalen Grünstreifen. Die Gruppen BT3 und 6 stehen sich direkt gegenüber, so dass man sich in die Wohnungen schauen kann. Gleiches gilt für BT5.2 und BT7.1/2. Durch Abschattung und den geringen Abstand zu BT3 werden die Bewohner von BT6 wenig Freude an ihren Terrassen haben.
- e. Die Gruppen BT4.1, 4.2, 5.1 und 5.2 stehen direkt an der Bahnlinie und sind so dem Lärm direkt ausgesetzt.
- f. Planen sie öffentliche Parkplätze ein. Zur Not vergrößern Sie das Parkhaus so, dass dort in ausreichender Zahl Besucherparkplätze existieren für Besucher aller Wohneinheiten-sinnvollerweise auch für Besuchern von Anwohnern Am Rosssprung.
- g. Reduzieren sie die Anzahl von Wohneinheiten deutlich, z.B. 30% (nach meinem Geschmack eher 50%).
- h. Berücksichtigen Sie die Müllentsorgung für die Häuser am Rosssprung.

Beschlussvorschlag

- a.+f. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Besucherparkplätze sind in der Planung vorgesehen.*
- b.+h. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Für die Müllentsorgung wurde ein Konzept erarbeitet.*
- c.+g. *Den Anregungen kann nur in Teilbereichen entsprochen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird um 10% reduziert. An den übrigen Planungsparametern wird festgehalten.*
- d. *Die Anregungen zum städtebaulichen Entwurf werden zur Kenntnis genommen.*
- e. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser entlang der Bahnlinie ist beabsichtigt.*

Begründung

- a.+f. Im Rahmen des Bauvorhabens sind über die Stellplatzforderung der Stadt Speyer hinausgehend zusätzliche 10 % der geforderten Stellplätze als Besucher-Stellplätze vorgesehen. Insgesamt sind somit 15 Besucherstellplätze (inkl. Eventueller Car-Sharing und E-Lade-Plätze) zur öffentlichen Nutzung vorgesehen. Angeordnet werden sie überwiegend entlang des Rabensteinerwegs.
- b.+h. Der östliche Teil der Straße „Am Rosssprung“ soll für Müllfahrzeuge befahrbar gemacht werden. Der westliche Teil der Straße „Am Rosssprung“ wird weiterhin nicht vom Müllfahrzeug befahren und kann seine Mülltonnen südlich „Am Rosssprung“ oder nördlich „Am Rabensteinerweg“ im Bereich der vorhandenen Poller bzw. des geplanten Müllplatzes der Neubebauung (südlich von BT3 bzw. 6) abstellen.

- c.+g. Eine Wertminderung kann, vor allem unter Berücksichtigung des Bestandes, nicht gesehen werden. Zukünftig soll eine hochwertigere Nutzung des Geländes stattfinden. Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und im Hinblick des Wohnungsmangels innerhalb der Kernstadt wird an der Planung festgehalten. Bei einer Betrachtung der Dichtewerte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) überschreiten die errechneten Werte der GRZ I und GRZ II die maximalen Obergrenzen (§ 19 BauNVO) für allgemeine Wohngebiete geringfügig. Diese Überschreitung ist jedoch gut zu vertreten und ist auf die geplante Verkehrserschließung und die Tiefgarage zurückzuführen. § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine Überschreitung der Obergrenzen, sofern diese durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Gem. § 19 Abs. 4 sind bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (GRZ II) mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (GRZ I) darf durch die GRZ II bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch § 19 Abs. 4 S. 4 kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Diese Voraussetzungen sind gegeben und werden unter Punkt A.III.4.1.3. der Begründung ausgeführt. Aktuell handelt es sich auch um eine überwiegend asphaltierte und bebauete Fläche so dass die geplante Bebauung keine zusätzliche Versiegelung bewirkt. Die Tiefgarage wird überdeckt und bepflanzt. Es werden Grün- und Freiflächen vorgesehen. Öffentliche und private Grünflächen sind in ausreichenden Maß vorhanden. Die Zahl der Wohneinheiten wird in der überarbeiteten Planung mit 108 angegeben also 10 % niedriger als ursprünglich angenommen. Insoweit konnte der Anregung ein Stück weit gefolgt werden. Gemäß Wohnungsmarktkonzept der Stadt Speyer (beschlossen am 30.11.2017) werden bis zum Jahr 2030 2190 Wohneinheiten benötigt. Die Fläche am Rabensteinerweg ist Teil des zum Wohnungsmarktkonzept gehörenden Flächenprogramms Wohnen. Da in Speyer auch in hohem Maß Wohnungen benötigt werden. Wurden auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Es liegt in der Natur der Sache, dass mit der Verwirklichung von Mehrfamilienhäusern auch die Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich zu Einfamilienhausgebieten steigt. Eine weitere Reduzierung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen.
- d. Aufgrund der Ansiedlung der Mehrfamilienhäuser (Schallabschirmung) entlang der Bahntrasse und um ein autofreies Gebiet entwickeln zu können (Stellplätze südlich der Reihenhäuser) ergeben sich die Grundstückszuschnitte. Diese Grundstückszuschnitte mit nur relativ kleinen Nordgärten sind jedoch vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um „Stadthäuser“ handelt, vertretbar. Mit Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden handelt es sich bei dem Bauvorhaben um eine zeitgemäße Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich. Für die westlichen Reihenhäuser ist auszuführen: Da sich die Ausrichtung der Gärten, mit genügend Abstand zum angrenzenden Mehrfamilienhaus, nach Westen orientieren und der Süden unverbaut bleibt, wird eine ausreichende Besonnung ermöglicht.

- e. Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser entlang der Bahnlinie ist beabsichtigt, da sie der Schallabschirmung im Gebietsinneren dienen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird unter Teil A Nr. 9 des schriftlichen Teils und des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans sowie unter Punkt A. V. 6. der Begründung übernommen. Festgesetzt werden in den entsprechenden lärmbelasteten Bereichen (Lärmpegelbereiche) die Verwendung von Fenstern der entsprechen Schallschutzklassen, Lüftungsanlagen und eine Grundrissorientierung.

5.3 Bürger 3

Schreiben vom 21.02.2020

- a. Bei der Planung und Begutachtung der Flora und Fauna missfällt uns, dass nur das Bauungsgebiet und nicht die umliegenden und angrenzenden Flächen betrachtet wurden. Somit wollen wir dringlichst darauf hinweisen, dass unsere Gartenfläche, ein Naturgarten, sehr vielen geschützten Lebewesen ein zuhause bietet. Folglich fragen wir uns, wie groß die Auswirkungen des langzeitigen Baulärms auf die Tiere sind. Vorallem die vielen Vogelarten, Rehe, Eichhörnchen und Fledermäuse würden vom entstehenden Baulärm erheblich gestört werden.

Hier werden wir uns ebenfalls Beistand vom Naturschutzbund Deutschland einholen. Während, beziehungsweise am besten noch vor der Bauphase fordern wir zum Schutz der Vogelarten, und anderen Tierarten, einen umfassenden Lärm- und Sichtschutz.

- b. Wir empfehlen eine schnellstmögliche Begrünung des Bahndamms und Aufforstung des Bahndamms (Sie wissen ja wie lange Bäume zum Wachsen brauchen).
- c. Auch müssen die hier lebenden Fledermäuse unbedingt geschützt werden.
- d. Über die Höhe der neu entstehenden Gebäude konnte uns die anwesende Stadtplanerin bei der öffentlichen Einsicht der Pläne leider keine Auskunft geben. Betrachtet man die beiliegenden Grafiken, so ist leicht zu erkennen, dass die Häuser die Höhe aller anderen dort befindlichen Häuser erheblich übersteigen. Dies hat zur Folge, dass unsere Aussicht massiv eingeschränkt wird.

Darüberhinaus sind die direkten Auswirkungen für uns Anwohner beträchtlich, da die mutmaßliche Höhe der neuen Häuser Einsicht in unsere Wohnräume erlauben. Hier er-bitten wir um Vermeidung von Fenstern in unsere Richtung.

Sollte dies nicht vermeidbar sein, so bitten wir dringlichst um eine ausreichende Begrü-nung mit mindestens 2- reihiger Baumbestände um den Sichtschutz zu gewähren. Dieser Baumbestand sollte ebenfalls am Bahndamm selbst angelegt werden. Unsererseits sind wir bereits damit bemüht auf unserer Seite des Bahndamms den Baumbestand zu ver-dichten, Lücken zu füllen und die bestehenden Bäume in die Breite und Höhe zu treiben.

Des Weiteren bitten wir Sie um eine Auskunft darüber, ob Dachterrassen vorgesehen sind, da dies auf den Grafiken nicht ersichtlich ist. Falls dies der Fall ist, bitten wir diese lediglich vom Bahndamm abgewandt auszurichten, da andernfalls unsere noch existie-rende Privatsphäre massiv beeinträchtigt wird.

- e. Ebenfalls hat dies Auswirkungen auf die Windzirkulationen. Die in den Plänen aufgeföhrte Dachbegrünung sehen wir als unausweichlich, da es in Zeiten des Klimawandels eine große Schande ist für die Stadt Speyer, diese Möglichkeit ungenutzt zu lassen. Hierzu ist anzumerken, dass trotz dass Speyer viele "Ausgleichs Grünflächen" besitzt, nicht nur das nötigste getan werden sollte, sondern dass das für das Stadtklima und vor allem das

Mikroklima das Beste ist. Das vor Ort herrschende Mikroklima wird sich durch die Bebauung und vor allem durch das geplante Blockheizkraftwerk deutlich ändern.

- f. Wir bitten um ausreichende Informationen über das Blockheizkraftwerk, die verwendeten Abluft- und Partikelfilter sowie Daten zu den entstehenden Emissionen und Immissionen. Welcher Rohstoff wird als Wärmequelle verwendet werden? Ist es nicht möglich, das Gebiet an das bestehende Fernwärmenetz anzuschließen?
- g. Bei der verwendeten Dämmung und Außenputz möchten wir sie dringlichst darauf hinweisen, der Baufirma mitzuteilen, dass Buntspechte in diesem Gebiet bei Rauputz Löcher in der Fassade verursachen. Hierbei wird das kleinteilige Styropor aus der Dämmung herausgelöst und verteilt sich durch den Wind über große Strecken und Flächen. Aus eigener Erfahrung können wir sagen, dass die Beseitigung des Styropors nicht hundertprozentig möglich ist aufgrund der geringen Partikelgröße.

Beschlussvorschlag

- a. *Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Eine Beeinträchtigung der Arten ist gemäß Gutachten nicht zu erwarten.*
- b. *Die Anregung kann nicht aufgenommen werden. Eine Begrünung des Bahndamms mit Bäumen ist gemäß den Richtlinien der Bahn nicht zulässig.*
- c. *Der Anregung wurde entsprochen. Die Fledermäuse wurden im Fachbeitrag Artenschutz untersucht.*
- d. *Die Anregung kann nicht aufgenommen werden. Die Anzahl der Geschosse wird beibehalten.*
- e. *Die Anregungen zum Klima werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Gutachten sind mit der Planung diesbezüglich jedoch keine signifikanten Auswirkungen verbunden.*
- f. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Blockheizkraftwerk wurde verschoben. Genaue Daten zum Betrieb des Blockheizkraftwerks liegen im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht vor.*
- g. *Der Hinweis auf die Buntspechte wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung von Materialien erfolgt jedoch nicht.*

Begründung

- a. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet. In dieser saP werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Grundsätzlich werden folgende projektspezifische Wirkfaktoren zugrunde gelegt:

- Flächenverlust / Flächeninanspruchnahme
- Lebensraumverlust / Verlust von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
- Veränderung von Standorteigenschaften / Störung von Arten in ihrem Lebensraum
- Zerschneidungs- und Trenneffekte

Die Wirkungen werden unterschieden nach ihrer zeitlichen Dimension (vorübergehende oder dauernde Wirkungen) sowie nach ihrer Ursache, wobei differenziert wird in:

- baubedingte Effekte, die i.d.R. von kurzer bis mittelfristiger Dauer sind und

- anlagebedingte Effekte, die dauerhaft wirken und
- betriebsbedingte Effekt

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse und die Fledermäuse nicht zu einer Beeinträchtigung der Arten kommt. Die Verminderungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan integriert.

Eine Untersuchung der Flächen außerhalb des Plangebietes ist im Rahmen des planungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.

- b. Der Bahndamm ist im Eigentum der DB AG und somit nicht Projektgegenstand. Eine Begrünung des Bahndamms mit Bäume widerspricht den Vorgaben der DB (z.B. DB-Richtlinie 882) und des EBA hinsichtlich Verkehrssicherheit. Eine Begrünung der grenznahen Flächen auf dem Vorhabengelände entlang des Bahndamms mit niederen Gehölzen im Rahmen der Sicherheitsvorgaben der Bahn ist jedoch vorgesehen.
- c. In der saP wurde das Gebiet auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Um zu verhindern, dass es zur Verletzung bzw. Tötung von Fledermäusen und damit zu Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kommt, müssen potentielle Quartierstrukturen (Regenrinnen und seitliche Metallabdeckungen von Flachdächern) an Gebäuden mit einer rauen Fassade vor deren Abriss durch behutsamen Rückbau per Hand entfernt werden. Da die potentiellen Quartierstrukturen aufgrund ihrer fehlenden Frostsicherheit nicht als Winterquartier geeignet sind, ist ein Rückbau der potentiellen Quartierstrukturen im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar möglich, sodass die Fledermäuse in den Sommermonaten auf alternative Quartiere ausweichen können. Sollte ein vollständiger Rückbau während der Wintermonate nicht möglich sein, sind dennoch die für eine Quartiernutzung geeigneten Strukturen im Vorfeld (im Zeitraum Oktober bis Februar) zu beseitigen, sodass diese in den Sommermonaten nicht mehr als Quartiere zur Verfügung stehen. Diese gutachterliche Maßnahme ist zwingend zu beachten.
- d. Die Anzahl der Geschosse war in den ausliegenden Plänen abzulesen. Festsetzungen zur Höhe wurden aktuell zur Offenlage erarbeitet.

Um einen Übergang zum bestehen Gebiet hin zu schaffen wurden zu den Stichstraßen am Roßsprung hin Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern geplant. Diese haben zwei Geschosse und ein Staffelgeschoss, die Gebäudehöhe liegt mit 10 m unter der zulässigen Firsthöhe der Gebäude der Straßen Am Roßsprung (12 m). Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser zum Gebietsrand hin hat sowohl funktionale als auch gestalterische Gründe. Die geplanten Mehrfamilienhäuser hin zur Bahntrasse dienen der Abschirmung des Schienenverkehrslärms und sind städtebaulich bewusst so gewählt. Auch liegt die Bahntrasse etwas höher, so dass es auch hier unter gestalterischen Gesichtspunkten gerechtfertigt ist, etwas höher als im Gebiet am Roßsprung zu bauen. Die Mehrfamilienhäuser sind mit 3 Geschossen zzgl. eines Staffelgeschosses vorgesehen. Dies ist nur ein Geschoss mehr als bei den Häusern am Roßsprung. Die Gebäudehöhe wird mit 13 m festgesetzt und liegt damit nur einen Meter über der zulässigen Firsthöhe der Gebäude am Roßsprung. Dies wird als moderat und angemessen angesehen. Die Gebäudeabstufelung fügt sich aufgrund der Höhenentwicklung hin zum Bahndamm landschaftlich und städtebaulich gut ein und wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Speyer in mehreren Stufen erarbeitet.

In der mittelfristigen Flächenplanung einer Gemeinde ergeben sich immer wieder Veränderungen, sodass ein Anrecht auf eine locker bebaute Nachbarschaft auf Dauer nicht

gegeben sein kann, gerade unter Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Im Flächennutzungsplan 2020 und im Flächenprogramm Wohnen ist die Fläche bereits seit längerem für eine Nachverdichtung vorgesehen. Das Gebäude auf welches Bezug genommen wird befindet sich nördlich der Bahngleise und ist über 20 m von der neuen Bebauung entfernt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände werden eingehalten. Dies wird unter belüftungs- und belichtungstechnischen Aspekten als ausreichend erachtet.

Bei Mehrfamilienhäusern befinden sich in der Regel mehrere Wohneinheiten auf einem Geschoss. Aus Gründen der Belichtung und Belüftung kann auf Fenster in Richtung Norden nicht verzichtet werden. Hierzu gibt es auch keine Rechtsgrundlage. Ebenso wenig soll auf Terrassen und Balkone verzichtet werden. Generell sind Balkone und Terrassen für zeitgemäße Wohnungen unerlässlich. Sie sollen daher auch weiterhin zulässig sein. Auch hier gibt es für den Ausschluss keine Rechtsgrundlage. Allerdings sieht die Planung Dachterrassen vorzugsweise in Richtung Süden vor, teilweise auch in Richtung Osten und Westen. Für die direkt an der Bahntrasse liegenden Gebäude sind keine Nordbalkone vorgesehen. Dennoch wird ein seitlicher Ausblick nach Norden möglich sein. Dies wird jedoch als angemessen angesehen.

- e. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Strömungssimulation zur Auswirkung der Neubebauung auf das Windfeld im Nahbereich untersucht. Gemäß dieser Einschätzung handelt es sich beim Projektstandort aufgrund der flachen Topographie, der städtischen Lage sowie der baulichen Beschaffenheit um keinen Bestandteil eines stadtklimatisch hochbedeutsamen Kaltluftentstehungsgebietes bzw. Kaltluftleitsystems. Einen maßgeblichen Einfluss auf einen möglichen Kaltluftvolumenstrom ergibt sich gemäß der gutachterlichen Einschätzung global durch die vorherrschende starke Siedlungsdichte sowie lokal durch den nördlich angrenzenden Bahndamm, welcher im relevanten bodennahen Bereich eine Barriere für den Kaltluftvolumenstrom darstellt. Die Ausdehnung des geplanten Bauvorhabens im Vergleich zu diesen Faktoren (Topographie, vorherrschende Siedlungsdichte, angrenzender Bahndamm, bisherige Bebauung des Grundstückes) spielt erwartungsgemäß eine untergeordnete Rolle. Ein signifikanter negativer Einfluss der geplanten Neubebauung auf den Kaltluftvolumenstrom im Nahbereich ist daher nicht zu erwarten. Ergänzend gilt es hierbei zu beachten, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Neubebauung des Areals, sondern um eine Ersatzbebauung handelt. Folglich geht somit keine Freifläche mit Kaltluftentstehungspotential verloren.
- f. Das Grundstück ist derzeit auch bebaut und die Gebäude werden betrieben. Somit lässt sich im Vergleich zum Ist-Zustand (Bestandsheizungen und deren Abgase per Schornstein) eine Aufwertung des Gebiets erkennen. Auf Grund der geplanten Energie- und Versorgungsplanung mit modernsten Techniken gepaart, mit zusätzlichen Filtereinrichtungen, werden die Schadstoffe weit unter die zulässigen Werte gebracht. Sicherlich um mehr als die Hälfte der Werte, die derzeit vorhanden sind. Hier sollte auch der Wegfall des hohen KFZ-Aufkommens bedacht werden. In Zukunft werden fast alle Bewohner von der Wormser Landstraße in die TG geleitet, lediglich Besucher und die Reihenhausbewohner werden in den Rabensteinerweg fahren. Das geplante Blockheizkraftwerk wurde in das Gebäude „Bauteil 1“ im UG verlagert, der Energieträger des BHKW's ist Gas.
Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nach Auskunft des Betreibers weder kurz- noch mittelfristig möglich, das vorhandene Netz liegt zu weit entfernt.
- g. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Materialwahl erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

- a. Wir sind Anwohner des Wohngebiets „Am Rosssprung“. Da in unserer Seitenstraße, die zum Rabensteinerweg führt, 14 kleine Kinder wohnen, die auch viel draußen, also auf der Straße, spielen, ist es uns ein großes Anliegen, dass es gemäß der aktuellen Planung dabei bleibt, dass das neue Wohngebiet ausschließlich von der Wormser Landstraße aus angefahren wird und unsere Seitenstraße mit Pollern versperrt bleibt.
- b. Des Weiteren erachten wir die Bebauung mit den geplanten 120 Wohneinheiten als sehr eng – viermal so dicht wie in unserem Wohngebiet - und selbst hier ist schon recht wenig Platz.
- c. Auch die geplanten Parkflächen kommen uns sehr knapp bemessen vor, zumal es z. B. entlang der Wormser Landstraße keine Ausweichparkmöglichkeiten gibt. Die Dachflächenbegrünung wird sicherlich einen Gewinn für das Viertel darstellen.

Beschlussvorschlag

- a. *Der Anregung wird entsprochen. Der Erhalt der bestehenden Poller im Übergangsbereich „Am Rosssprung“/„Am Rabensteinerweg“ ist vorgesehen.*
- b. *Den Anregungen kann nur in Teilbereichen entsprochen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird um 10% reduziert. An den übrigen Planungsparametern wird festgehalten.*
- c. *Der Anregung wird nicht entsprochen. Der Stellplatzschlüssel entspricht der Richtlinien.*

Begründung

- a. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der Wormser Landstraße geplant. Der Erhalt der bestehenden Poller im Übergangsbereich „Am Rosssprung“/„Am Rabensteinerweg“ ist vorgesehen. Lediglich eine Zufahrt der Müllabfuhr und der Feuerwehr soll im Bedarfsfall über den östlichen Teil der Straße „Am Rosssprung“ ermöglicht werden.
- b. Bei einer Betrachtung der Dichtewerte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) überschreiten die errechneten Werte der GRZ I und GRZ II die maximalen Obergrenzen (§ 19 BauNVO) für allgemeine Wohngebiete geringfügig. Diese Überschreitung ist jedoch gut zu vertreten und ist auf die geplante Verkehrserschließung und die Tiefgarage zurückzuführen. § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine Überschreitung der Obergrenzen, sofern diese durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Gem. § 19 Abs. 4 sind bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (GRZ II) mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (GRZ I) darf durch die GRZ II bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch § 19 Abs. 4 S. 4 kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Diese Voraussetzungen sind gegeben und werden unter Punkt A.III.4.1.3. der Begründung ausgeführt.

Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und im Hinblick des Wohnungsmangels innerhalb der Kernstadt wird an den Dichtewerten festgehalten. Die Zahl der Wohneinheiten wird in der überarbeiteten Planung mit 108 angegeben, also 10 % niedriger als ursprünglich angenommen. Insoweit konnte der Anregung ein Stückweit gefolgt werden. Gemäß Wohnungsmarktkonzept der Stadt Speyer (beschlossen am 30.11.2017) werden jedoch bis zum Jahr 2030 2190 Wohneinheiten benötigt. Die Fläche am Rabensteinerweg ist Teil des zum Wohnungsmarktkonzept gehörenden Flächenprogramms Wohnen. Da in Speyer auch in hohem Maß Wohnungen benötigt werden. Es wurden auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen dabei liegt es in der Natur der Sache, dass mit der Verwirklichung von Mehrfamilienhäusern auch die Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich zu Einfamilienhausgebieten steigt. Eine weitere Reduzierung der Wohneinheiten ist nicht angedacht.

- c. In Abstimmung mit der Stadt Speyer und dem Vorhabenträger werden als Stellplatzschlüssel im Geschößwohnungsbau 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit größer 50 m² Wohnfläche bzw. 1,00 Stellplätze pro Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche angenommen, für die Einfamilienhäuser 1,50 pro Haus, was einen Nachweisbedarf von 138 Stellplätzen zzgl. 10 % für Besucher = 151 Stellplätze ergibt. Derzeit sind insgesamt 152 Stellplätze geplant, davon 106 Stellplätze in der Tiefgarage und 29 vor den Reihenhäusern. Hinzu kommen 15 oberirdische Parkplätze für Besucher und 4 Stellplätze für Bauteil 2. Im weiteren Verfahren wird außerdem ein Car-Sharing-Konzept geprüft.

5.5 Bürger 5

Schreiben vom 28.02.2020

- a. Bekanntermaßen schließt sich die geplante Bebauung an das Gebiet "Am Rosssprung" an und endet an der Bahnlinie. Der Rosssprung ist als Spielstraße ausgewiesen, öffentliche Parkplätze sind nur in geringem Umfang vorhanden. Umliegender Parkraum ist im Grunde bereits jetzt nicht bzw. nicht ausreichend (Wormser Landstraße, Media-Markt, Friedhof etc.) vorhanden. Insofern muss der Anwohner bzw. Besucher des geplanten Gebietes ausschließlich auf die Parkplätze im Wohngebiet zurückgreifen.
- b. Die Landesbauordnung fordert 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit, die Stadt Speyer weicht dahingehend ab, dass 1,36 Parkplätze gefordert werden. Den Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass die Reihenhäuser diese Vorgaben wohl erfüllen. Die Mehrfamilienhäuser erfüllen allerdings diese Vorgaben nicht. Es ist geplant, Parkplätze über eine eingeschossige Tiefgarage zu generieren. Eine zweite Ebene ist nicht vorgesehen und dürfte sich –aufgrund der im Gebiet bestehenden Boden-Wasserproblematik nicht oder nur mit erheblichen Mehraufwand zu erreichen sein. Der geplante Außenbereich ist bereits so verdichtet und verplant, dass weitere Parkplätze nicht geschaffen werden können. Im Tiefgaragenbereich sind 101 Stellplätze geplant (übrigens erfolgt dadurch auch eine Versiegelung des Bodens, insofern ist die These der Entsiegelung unzutreffend. Der bisherige Parkplatz ist geteert und gepflastert), im Außenbereich am Gebäude BT 1 vier plus eins sowie am Gebäude BT 2 vier weitere Parkplätze. Somit wird die geforderte/ vorgeschriebene Parkplatzzahl bei weitem unterschritten. Auch "Rechenkunststücke" durch Car-Sharing Ausweisungen ergeben weiterhin eine sehr deutliche Abweichung (Unterschreiten) zu den Vorgaben. Das Verkehrsgutachten errechnet Verkehrsaufkommen mit 280 Fahrzeugen!

Dadurch ist es zukünftigen Mietern und Eigentümern nicht möglich ihre Fahrzeuge abzustellen, ausweichen auf den Umraum ist dem Grunde nach „legal“ nicht möglich und würde mit den umliegenden Anwohnern/ Media-Markt zu Konflikten führen. Eine Lösung

kann nur in einer Reduktion der Wohneinheiten liegen. Selbst bei Erfüllung der Mindestvorgaben 1,5 Plätze pro Einheit bzw. 1,36 pro Einheit, liegt der Bedarf an Stellplätzen - auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung der Stadtmobilität, bei lebensbejahender Betrachtung deutlich höher.

Beschlussvorschlag

- a. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Besucherstellplätze sind vorgesehen.*
- b. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Stellplatzschlüssel wird beibehalten.*

Begründung

- a. Über die Stellplatzforderung der Stadt Speyer hinausgehend sind zusätzlich 10 % Besucherstellplätze geplant. Damit wird die geplante Anzahl der Besucherstellplätze von 10 % (in Basiswerten enthalten) der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen um weitere 10 % überschritten. Somit ist eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen gewährleistet.
- b. Gemäß Landesbauordnung RLP dürfen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000. Diese legt für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze je Wohnung und für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1-1,5 Stellplätze je Wohnung fest. Somit orientiert sich der Stellplatzschlüssel (Mehrfamilienhaus: 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche und 1,00 Stellplätze pro Wohneinheit für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche / Einfamilienhäuser 1,50 Stellplätze pro Wohneinheit) an den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift. Derzeit sind 106 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen und 29 vor den Reihenhäusern. Dazu kommen 15 oberirdische Parkplätze für Besucher (inkl. eventueller Car-Sharing und E-Lade-Plätze) und 4 Stellplätze für Bauteil 2. Im weiteren Verfahren wird außerdem ein Car-Sharing-Konzept geprüft. Dadurch, dass das Grundstück durch die Tiefgarage unterbaut wird, entstehen durch die Überschreitung keine zusätzlichen Oberflächenversiegelungen. Diese Bereiche, sofern sie nicht für Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen, etc. benötigt werden, sind zu begrünen. Hierdurch wird auch eine Verbesserung der Bodenfunktion und des Mikroklimas sowie die Aufwertung der Freiräume im Vergleich mit dem Ist-Zustand erzielt. In Bezug auf das errechnete Verkehrsaufkommen von 280 Kfz/24 h gemäß Verkehrsuntersuchung muss berücksichtigt werden, dass sich diese Zahl auf den Ziel- und Quellverkehr (Gesamtfahrbewegungen) bezieht. Somit fahren nicht 280 unterschiedliche Fahrzeuge in das Gebiet ein.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf ca. 108 reduziert. Damit reduziert sich auch der Stellplatzbedarf etwas. Der Stellplatzschlüssel wird beibehalten.

5.6 Bürger 6

Schreiben vom 21.02.2020

Bezüglich dem Baugebiet am Rabensteinerweg würde ich gerne anmerken, dass generell genügend Parkplätze geschaffen werden sollen, damit Anwohner und deren Gäste ihre Autos abstellen können. Im benachbarten Baugebiet Rosssprung ist das nicht bedacht worden und führt zu Problemen. Ein Parktourismus aus dem neuen Gebiet ist nicht tragbar. Im jetzigen Plan ist zu wenig Parkraum vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Besucherstellplätze sind vorgesehen.

Begründung

Gemäß Landesbauordnung RLP dürfen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000. Diese legt für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze je Wohnung und für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1-1,5 Stellplätze je Wohnung fest. Somit orientiert sich der Stellplatzschlüssel (Mehrfamilienhaus: 1,25 Stellplätze bzw. 1 Stellplatz pro Wohneinheit / Einfamilienhäuser 1,50 pro Wohneinheit) an den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift. Derzeit sind 106 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen und 29 vor den Reihenhäusern. Dazu kommen 15 oberirdische Parkplätze für Besucher und 4 Stellplätze für BT 2. Im weiteren Verfahren wird außerdem ein Car-Sharing-Konzept geprüft.

5.7 Bürger 7

Schreiben vom 16.02.2020

- a. Die geplante Bebauungsdichte mit 120 Wohneinheiten ist viel zu hoch, sodass sich der damit verbundene architektonische Entwurf nicht in das Umfeld des bestehenden Wohngebiets vereinen lässt.
- b. Welche Maßnahmen sind angedacht um den Baulärm besonders in der Mittagsruhe zu minimieren?
- c. Welche Maßnahmen sind beim Abriss der Bestandsgebäude angedacht um eventuelles Asbest in der Dachkonstruktion sachgemäß zu beseitigen? Welche Informations- und Überwachungspflicht kommt der Stadt hingeben des Bauträgers hier zu?
- d. Das durchgeführte Gutachten zum erwarteten Verkehrsfluss wurde während vorhandenen Baustellen durchgeführt und ist daher nur bedingt aussagekräftig da eine Hochrechnung bezogen auf alte Verkehrsdaten nicht verlässlich ist. Welche rechtlichen Absicherungen hat die Stadt bezogen auf aus das Unternehmen welches die Durchführung getätigt hatte, sollte es im Nachhinein zu Behinderungen des Verkehrsflusses kommen? Welche Maßnahmen sind im Fall einer Nachbesserung des Verkehrsflusses geplant?

Beschlussvorschlag

- a. *Den Anregungen kann nur in Teilbereichen entsprochen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird um 10% reduziert. An den übrigen Planungsparametern wird festgehalten.*
- b. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hier ist der Bauherr verantwortlich.*
- c. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hier ist der Bauherr verantwortlich.*
- d. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untersuchung wurde auf Grundlage von vorliegenden Verkehrswerten durchgeführt.*

Begründung

- a. Bei einer Betrachtung der Dichtewerte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) überschreiten die errechneten Werte der GRZ I und GRZ II die maximalen Obergrenzen (§ 19 BauNVO) für allgemeine Wohngebiete. Diese Überschreitung ist jedoch gut zu vertreten und ist auf die geplante Verkehrserschließung und die Tiefgarage zurückzuführen. § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine Überschreitung der Obergrenzen, sofern diese durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Gem. § 19 Abs. 4 sind bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (GRZ II) mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (GRZ I) darf durch die GRZ II bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch § 19 Abs. 4 S. 4 kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Diese Voraussetzungen sind gegeben und werden unter Punkt A.III.4.1.3. der Begründung ausgeführt.

Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und angesichts des Wohnungsmangels innerhalb der Kernstadt wird an den Dichtewerten festgehalten. Die Zahl der Wohneinheiten wird in der überarbeiteten Planung mit 108 angegeben also 10 % niedriger als ursprünglich angenommen. Insoweit konnte der Anregung ein stückweit gefolgt werden. Gemäß Wohnungsmarktkonzept der Stadt Speyer (beschlossen am 30.11.2017) werden jedoch bis zum Jahr 2030 2190 Wohneinheiten benötigt. Die Fläche am Rabensteinerweg ist Teil des zum Wohnungsmarktkonzept gehörenden Flächenprogramms Wohnen. Es wurden auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen dabei liegt es in der Natur der Sache, dass mit der Verwirklichung von Mehrfamilienhäusern auch die Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich zu Einfamilienhausgebieten steigt. Eine weitere Reduzierung der Wohneinheiten ist nicht angedacht, da in Speyer auch in hohem Maß Wohnungen benötigt werden. Die übrigen Planungsparameter wie Geschosse und Grundflächenzahl werden beibehalten.

- b. Das Thema Baulärm ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Festsetzungen sind in Rahmen des Bauleitverfahrens nicht möglich. Grundsätzlich müssen die üblichen Arbeitszeiten der Handwerker eingehalten werden. Darüber hinaus gibt es gesetzliche Regelungen, die einzuhalten sind. Vorrangig liegt es in der Verantwortung der Betreiber von Baustellen dafür zu sorgen, dass vermeidbare Belästigungen gar nicht erst auftreten oder, wenn sie entstehen, unverzüglich abgestellt werden. Die Namen und Anschriften der Verantwortlichen können dem Baustellenschild, welches an jeder Baustelle sichtbar angebracht sein muss, entnommen werden. Sollten Beschwerden beim Baustellenbetreiber erfolglos geblieben sein, sind die Immissionsschutzbehörden der nächste Ansprechpartner.
- c. Auch zum Abriss der Gebäude ist hier eine verbindliche Regelung im Bauleitplanverfahren nicht möglich. Die Einhaltung der rechtlichen Erfordernisse ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben. Zu den Abbruchmaterialien befindet sich ein Hinweis im Bebau-

ungsplan. Der Eigentümer ist grundsätzlich selbst in der Verantwortung. Bei Fragen ist die Bodenschutzbehörde der nächste Ansprechpartner.

- d. Aufgrund der Baustellensituation während der Zählung wurden für die Ermittlung der Verkehrsbelastungen lediglich die Zu- / Abfahrt zum Rabensteinerweg und die gegenüberliegenden Einfahrten verwendet. Die Anliegerverkehre konnten auch bei dem Baustellenbetrieb als hinreichend genau erfasst werden, da durch die Baustellensituation nicht mit dem Entfallen von maßgeblicher Verkehrserzeugung, sondern nur mit dessen Umleitung, zu rechnen ist. Für die Verkehrsbelastungen der Wormser Straße lagen ausreichend genaue Verkehrsbelastungszahlen, welche von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt wurden, vor. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergaben vor allem im Zuge der Wormser Straße eine sehr gute Verkehrsqualität, sodass in keinem Fall mit Behinderungen im Verkehrsfluss zu rechnen ist.

5.8 Bürger 8

ohne Datum

- a. Der nordwestlich gelegene Hausblock, III+ SG, liegt gerade mit den Mindestabstandsflächen auf dem eigenen Grundstück, diese werden evtl. sogar durch die dargestellten Balkonflächen unterschritten. In das Grundstück Wormser Landstr. 131 ist somit ein ungehinderter Einblick in den privaten Gartenbereich gegeben. Auf Kosten der Nachbarschaft wird hier eine überdachte, den Privat- Bereich störende Bebauung ermöglicht. Zudem liegt bei diesem Block die Eingangsseite auf der attraktiven Süd-West-Seite, anstatt dass Garten gegen Garten grenzt. Dies ist nicht nachvollziehbar. Der Eingang sollte zwingend auf die Nord - Ost- Seite verlegt werden, der Block verschoben oder verkleinert werden. Dies gebietet allein die nachbarschaftliche Rücksichtnahme!
- b. Die 4 dargestellten PKW- Abstellplätze des Gebäudes, an dem Gebäude nördlich des Grundstücks Wormser Landstr. 131 funktionieren nach den Vorschriften der Landesbauordnung nicht. Die erforderlichen Bewegungsflächen sind nicht eingehalten! Zudem ist die Zufahrt sehr problematisch. Abgesehen davon gibt es ein notarielles Anbauverbot, an die Nordseite des Nachbargrundstückes Wormser Landstraße 131. Gestalterisch ist die Dachform (s. Perspektive) nicht an die historischen Nachbarhäuser angepasst.
- c. Das unter Punkt 1 dargestellte Problem besteht analog auch für den südlich angrenzenden Block für die Grundstücke Wormser Landstraße 129 A/B/C und 129. Die Beeinträchtigungen zu Gunsten der Bebauung Areal Ludwigsgarten zu Lasten der Nachbarn sind nicht hinnehmbar.
- d. Die Bebauung ist viel zu dicht, nahezu das gesamte Grundstück ist unterbaut und damit versiegelt, die dargestellten Plätze sind eh nachzuweisende Flächen (erforderliche Spielplätze) und keineswegs die in der Erläuterung angepriesenen Platzflächen. Dies wurde bereits vom Gestaltungsbeirat erheblich kritisiert, jedoch nicht in das Konzept eingearbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist entsprechend zu überarbeiten.
- e. Da es ein nicht erläutertes Verfahren ist, mit welchem das Heizkraftwerk am angrenzenden Grundstück „A“ der Wormser Landstraße betrieben werden soll, wird hier von einer Geruchs-, Geräuschs- und Gesundheitsbelastung ausgegangen.

Beschlussvorschlag

- a+c. *Der Anregung wird nicht entsprochen. Das Baufenster wird beibehalten.*
- b. *Der Anregung wurde gefolgt. Die Situation wurde umgeplant.*

- d. *Der Anregung wird nicht entsprochen. Das Baufenster wird beibehalten.*
- e. *Der Anregung wurde entsprochen, soweit in der Planungsphase möglich werden Informationen erteilt.*

Begründung

a+c. In der mittelfristigen Flächenplanung einer Gemeinde ergeben sich immer wieder Veränderungen, sodass ein Anrecht auf eine locker bebaute Nachbarschaft auf Dauer nicht gegeben sein kann, gerade unter Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Im Flächennutzungsplan 2020 und im Flächenprogramm Wohnen ist die Fläche bereits seit längerem für eine Nachverdichtung vorgesehen. Die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstände wurden eingehalten. Gemäß § 8 (5) LBauO RLP bleiben vor die Wand vortretende Gebäudeteile wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie untergeordnete Vorbauten wie Erker und Balkone bei der Bemessung der Tiefe der Abstandsfläche außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Es besteht ein Abstand von über 30 m zum bestehenden Gebäude in der Wormser Landstraße. Dies wird unter Belüftungs- und Belichtungstechnischen Aspekten als ausreichend erachtet, daher wird an der Lage des Baufensters festgehalten. Die Lage des Eingangs wird im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Dies wird im Bauantrag geschehen.

Für den südlich angrenzenden Block an die Grundstücke Wormser Landstraße 129 A/B/C und 129 ist zudem noch auszuführen, dass ein Gebäude ähnlich Bauteil 1 mit gewerblicher Nutzung nach geltendem Bebauungsplan Am Roßsprung bereits zulässig wäre. Eine grundlegend neue Situation ergibt sich hier für die Anlieger nicht. Eine Verbesserung wird durch die Nutzungsänderung (keine gewerbliche Nutzung) erzielt. Zudem wurden die Kubaturen nun etwas kleiner festgesetzt. Die Abmessungen des Baufensters betragen nun 17x41 m (vorher 18,50 auf 43), die Gebäudehöhe beträgt nun 13,00 m (vorher Firsthöhe 15,00 m).

- b. Der Bereich der Stellplätze wurde umgeplant und mit der Deutschen Bahn sowie der Stadtverwaltung Speyer abgestimmt.

Die geplante Bebauung wurde geprüft und überarbeitet. Das aktuelle Konzept sieht keine Grenzbebauung mehr vor. Der brandschutzrechtlich erforderliche Mindestabstand wird eingehalten und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft. Da nun keine Grenzbebauung mehr vorgesehen ist, wird kein Bedarf zur Anpassung der Dachform mehr gesehen.

- d. Bei einer Betrachtung der Dichtewerte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) überschreiten die errechneten Werte der GRZ I und GRZ II die maximalen Obergrenzen (§ 19 BauNVO) für allgemeine Wohngebiete. Diese Überschreitung ist jedoch gut zu vertreten und ist auf die geplante Verkehrserschließung und die Tiefgarage zurückzuführen. § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine Überschreitung der Obergrenzen, sofern diese durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Gem. § 19 Abs. 4 sind bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut

wird (GRZ II) mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (GRZ I) darf durch die GRZ II bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch § 19 Abs. 4 S. 4 kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Diese Voraussetzungen sind gegeben und werden unter Punkt A.III.4.1.3. der Begründung ausgeführt. Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und im Hinblick des Wohnungsmangels innerhalb der Kernstadt wird an den Dichtewerten festgehalten. Die Zahl der Wohneinheiten wird in der überarbeiteten Planung mit 108 angegeben also 10 % niedriger als ursprünglich angenommen. Insoweit konnte der Anregung ein Stückweit gefolgt werden. Gemäß Wohnungsmarktkonzept der Stadt Speyer (beschlossen am 30.11.2017) werden jedoch bis zum Jahr 2030 2190 Wohneinheiten benötigt. Die Fläche am Rabensteinerweg ist Teil des zum Wohnungsmarktkonzept gehörenden Flächenprogramms Wohnen. Es wurden auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen, dabei liegt es in der Natur der Sache, dass mit der Verwirklichung von Mehrfamilienhäusern auch die Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich zu Einfamilienhausgebieten steigt. Eine weitere Reduzierung der Wohneinheiten ist nicht angedacht, da in Speyer auch in hohem Maß Wohnungen benötigt werden. Die übrigen Planungsparameter wie Geschosse und Grundflächenzahl werden beibehalten.

- e. Gemäß fachplanerischer Aussage kann aufgrund der vorgesehenen Technik eine Geruchs-, Geräuschs- und Gesundheitsbelastung soweit ausgeschlossen werden, als dass alle Werte deutlich unter den zulässigen Grenzwerten liegen und eine deutliche Verbesserung gegenüber den bestehenden Anlagen darstellen. Auf Grund der geplanten Energie- und Versorgungsplanung mit modernsten Techniken gepaart, mit zusätzlichen Filtereinrichtungen, werden die Schadstoffe weit unter die zulässigen Werte gebracht. Sicherlich um mehr als die Hälfte der Werte, die derzeit vorhanden sind. Das geplante Blockheizkraftwerk wurde in das Gebäude „Bauteil 1“ im UG verlagert. Der Energieträger des BHKWs ist Gas.

Folgende Anregungen gingen im Nachgang zum Vororttermin am 28.09.2020 ein. Sie soll berücksichtigt werden.

5.9 Bürger 9

Schreiben vom 04.10.2020

- a. Für Gäste (z.B. Parties, Familienfeste...) sind ausreichend Parkplätze vorzusehen. Bei Bedarf gegen Bezahlung oder Vouchers. Das System sollte sowohl für das neue Wohngebiet als auch das benachbarte am Roßsprung dimensioniert sein.
- b. Die Bebauungsdichte ist viel zu groß. Sie sollte sich an der Dichte in der Umgebung orientieren (und nicht z.B. an der Innenstadt). Es handelt sich nicht um eine Innenstadtlage!

Hinweis: Nach einem Anwesenden der Entwicklungsgesellschaft bekamen wir am 28.09.2020 die Information, dass sich die Bebauungsdichte an der Innenstadt orientiert bzw. mit ihr vergleichbar sei. In der Diskussion im Plenum wurde ferner offensichtlich, dass die Anzahl der Wohneinheiten ein Vielfaches der Am Roßsprung in der aktuellen Planung ist.

Beschlussvorschlag

- a. *Der Anregung wird teilweise entsprochen. Besucherstellplätze sind vorgesehen, eine vollständige Kompensation der Defizite des gesamten Umfelds ist in diesem Verfahren jedoch planungsrechtlich nicht darstellbar.*
- b. *Den Anregungen wird nicht entsprochen. An den übrigen Planungsparametern wird festgehalten.*

Begründung

- a. Über die Stellplatzforderung der Stadt Speyer hinausgehend sind zusätzlich 10 % Besucherstellplätze (entspricht 13 Stellplätzen) vom Vorhabenträger zu errichten. Damit wird die geplante Anzahl der Besucherstellplätze von 10 % (in Basiswerten enthalten) der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen um weitere 10 % überschritten. Darüber hinaus sind 2 weitere Stellplätze geplant, die für Kurzparker, eventuell auch Car-Sharing-Konzepte oder E-Lade-Plätze zur Verfügung stehen sollen. Somit ist eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen gewährleistet. Zwei weitere Stellplätze, für welche der Investor nach Möglichkeit ein System der Vermietung etablieren möchte, werden auf privatem Grundstück bei BT 1 vorgesehen. Eine Regelung zur Bewirtschaftung von Stellplätzen ist in einem Bebauungsplan jedoch nicht möglich.
- b. Bei einer Betrachtung der Dichtewerte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) überschreiten die errechneten Werte der GRZ I und GRZ II die maximalen Obergrenzen (§ 19 BauNVO) für allgemeine Wohngebiete. Diese Überschreitung ist jedoch gut zu vertreten und ist auf die geplante Verkehrserschließung und die Tiefgarage zurückzuführen. § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine Überschreitung der Obergrenzen, sofern diese durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Gem. § 19 Abs. 4 sind bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (GRZ II) mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (GRZ I) darf durch die GRZ II bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch § 19 Abs. 4 S. 4 kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Diese Voraussetzungen sind gegeben und werden unter Punkt A.III.4.1.3. der Begründung ausgeführt. Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und angesichts des Wohnungsmangels innerhalb der Kernstadt wird an den Dichtewerten festgehalten. Die Zahl der Wohneinheiten wurde in der überarbeiteten Planung mit 108 angegeben also 10 % niedriger als ursprünglich angenommen. Gemäß Wohnungsmarktkonzept der Stadt Speyer (beschlossen am 30.11.2017) werden jedoch bis zum Jahr 2030 2190 Wohneinheiten benötigt. Die Fläche am Rabensteinerweg ist Teil des zum Wohnungsmarktkonzept gehörenden Flächenprogramms Wohnen. Es wurden auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass mit der Verwirklichung von Mehrfamilienhäusern auch die Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich zu Einfamilienhausgebieten steigt. Eine weitere Reduzierung der

Wohneinheiten ist nicht angedacht, da in Speyer auch in hohem Maß Wohnungen benötigt werden. Die übrigen Planungsparameter wie Geschosse und Grundflächenzahl werden beibehalten.

5.10 Bedenken zur Anbindung des Plangebiets an die Wormser Landstraße, Veranstaltung am 28.09.2020

Im Rahmen des Vor-Ort Termins am 28.09.2020 wurden Fragen zur Anbindung des Plangebiets an die Wormser Landstraße in Bezug auf die Verkehrsqualität und die Sicherheit gestellt.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Erschließung wird beibehalten.

Begründung

Der im Rahmen der Planung tätige Gutachter hat daraufhin noch einmal eine zusammenfassende Stellungnahme erstellt. Diese besagt im Ergebnis Folgendes:

Das Plangebiet soll über die Straße Am Rabensteinerweg und zu einem noch größeren Teil über eine Tiefgarage mit direkter Anbindung an die L 454 (Wormser Landstraße) erschlossen werden. Die Belastungen im Zuge der Straße Am Rabensteinerweg und der Tiefgarage sind zusammengefasst damit niedriger als die aktuell bestehenden Belastungen der Straße Am Rabensteinerweg aufgrund der dort befindlichen Gewerbeansiedlungen.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen weisen eine ausreichende Leistungsfähigkeit bzw. Verkehrsqualität an der Einmündung der Straße Am Rabensteinerweg und der Tiefgarage in die Wormser Landstraße nach.

Im Zuge der Wormser Straße wird ein Linksabbiegestreifen in Fahrtrichtung Süd zum einen in die Tiefgarage zum anderen auch in die Straße Am Rabensteinerweg vorgesehen, sodass es zu keinen Verkehrsbehinderungen oder Verkehrssicherheitsdefiziten im Zuge der Wormser Straße kommen wird. Weiterhin wird vorgesehen, im Zuge der Wormser Straße eine Querungshilfe südlich der Tiefgarageneinfahrt vorzusehen, um zukünftig verkehrssichere Fußgängerquerungen zu den auf beiden Seiten der Wormser Straße befindlichen Haltestellen zu ermöglichen.

Eine möglichst ebene Ausführung soll nicht nur im Zuge der Straße Am Rabensteinerweg, sondern auch im Bereich der Tiefgaragenausfahrt, für ein leichtes Anfahren ausgeführt werden.

Der Radweg im Zuge der Straße Am Rabensteinerweg ist im Bereich der Straße Am Rabensteinerweg und der Tiefgarageneinfahrt in „rot“ zu markieren, um die Aufmerksamkeit bzgl. der Vorfahrt zu verdeutlichen. Im Zuge der Ausfahrten von der Straße Am Rabensteinerweg und Tiefgarage sind die notwendigen Sichtdreiecke der in den Richtlinien vorgegebenen Anfahrtsichtweiten von entsprechenden Einfriedungen, Bepflanzungen oder ähnlichen Sichthindernissen freizuhalten.

Durch die erläuterten Begebenheiten und durch die weitergehenden Bestrebungen das Verkehrsaufkommen zu minimieren und nachhaltige Verkehrssysteme durch z. B. die Anlage von E-Carsharingplätzen oder eine ausreichende Anzahl von komfortablen Radabstellanlagen zu fördern, entsteht ein für alle Verkehrsarten gerechtes, optimiertes Verkehrs- und Mobilitätskonzept für das Plangebiet „Am Rabensteinerweg“.

6. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 21.01.2020 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 21.02.2020 zu äußern.

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

- Verband Region Rhein-Neckar
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
- Zweckverband SPNV
- Deutsche Telekom Technik
- SGD, Referat 41
- SGD, Referat 42
- Westnetz GmbH
- Kreisverwaltung –Verein Erholungsgebiet in den Rheinauen
- Verbandsgemeinde Rheinauen
- TanQuid GmbH & Co.KG Tanklager Speyer
- 010, Büro OB
- 020, Wirtschaftsförderung
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Techn. Gebäudemanagement
- FBL 2, Fachbereichsleitung
- FB 2-211, öffentliche Sicherheit und Ordnung
- FB 2-213, Straßenverkehr
- FBL 4, Jugend Familie und Soziales
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-512, Immobilienverwaltung
- FB 5-550, Grünplanung
- FB 5-560, Baubetriebshof
- Verkehrsbetriebe Speyer

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

- | | |
|--|--------------------------|
| • Deutsche Telekom Technik GmbH, Bauleitplanung | Schreiben vom 18.02.2020 |
| • Eisenbahnbundesamt | Schreiben vom 31.01.2020 |
| • Kreisverwaltung Ludwigshafen Gesundheitsamt | Schreiben vom 24.01.2020 |
| • Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, | Schreiben vom 17.02.2020 |
| • Kabel Deutschland / Vodafone | Schreiben vom 19.02.2020 |
| • Pfalzwerke AG | Schreiben vom 18.02.2020 |
| • Creos Deutschland GmbH | Schreiben vom 03.02.2020 |
| • Vermessungs- und Katasteramt, Rheinpfalz | Schreiben vom 11.02.2020 |
| • Deutscher Wetterdienst | Schreiben vom 13.02.2020 |
| • Gemeinde Altlußheim | Schreiben vom 20.02.2020 |
| • Verbandsgemeinde Römerberg Dudenhofen | Schreiben vom 13.02.2020 |
| • Breitband-Projekt-Büro Rhl.-Pf. | Schreiben vom 29.01.2020 |

- Neptune Energy Deutschland GmbH (vormals Engie) Schreiben vom 27.02.2020
- Palatine GeoCon Schreiben vom 27.02.2020
- FBL 5 Schreiben vom 22.01.2020

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

6.1 Landesbetrieb Mobilität Speyer

Schreiben vom 06.02.2020

- a. An der Einmündung der Straße „Am Rabensteinerweg“ ist ein Sichtdreieck gemäß RAL 2012 / RAS06 in den Bebauungsplan einzutragen und dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Auch an den Zufahrten zur Landesstraße sind ausreichende Sichten dauerhaft freizuhalten. Diesbezüglich sollte der Standort des Müllabstellplatzes nochmals überprüft werden.
- b. Sofern bei der Umgestaltung der Einmündung der Straße „Am Rabensteinerweg“ in Straßeneigentum eingegriffen wird, oder Straßenanlagen baulich verändert werden, ist vorab eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer erforderlich. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung ist auch zu klären, ob die Querung des Radweges wie bisher vorgesehen ist, oder mit rot markierter Furt entsprechend den vorhandenen Einmündungen im Zuge der L 454. Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass sich zwei Unfälle mit Radfahrern ereignet hatten, weil diese auf dem falschen Radweg in Richtung Innenstadt fuhren (s. Unfallkommission-Sitzung der Stadt Speyer).
- c. Der L 454 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die Standsicherheit der L 454 ist jederzeit zu gewährleisten. Das Lichtraumprofil der L 454 ist dauerhaft freizuhalten.
- d. Ferner hat die Stadt Speyer durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 454 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Beschlussvorschlag

- a. *Der Anregung wird entsprochen. Ein Sichtdreieck wird übernommen.*
- b. *Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Abstimmung mit dem LBM erfolgt im weiteren Verfahren.*
- c. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der oben genannten Punkte erfolgt nicht.*

- d. *Der Anregung wurde entsprochen. Festsetzungen zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Begründung

- a. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtdreiecke mit entsprechender Festsetzung zur Freihaltung ab einer Höhe von 0,80 m in den Bebauungsplan für den Bereich der Einmündung am Rabensteinerweg sowie für die Tiefgaragenzufahrt übernommen. Der Standort des Müllabstellplatzes wurde geprüft und liegt außerhalb der Sichtdreiecke.
- b. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Die Abstimmung mit dem LBM erfolgt im weiteren Verfahren. Die Rotmarkierung wurde mit der Abteilung Tiefbauamt bereits abgestimmt und soll seitens Vorhabenträger auch so umgesetzt werden. Die Ausführungsplanung für die Querung des Radweges ist mit der Abteilung Tiefbau der Stadt Speyer und dem LBM abzustimmen.
- c. Eine Zuführung des Oberflächenwassers ist nicht vorgesehen. Die Standfestigkeit wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Das Lichtraumprofil wird weiterhin freigehalten. Insgesamt sind dies Belange der Ausführungsplanung. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
- d. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Maßnahmen zum Schallschutz in Hinblick auf den Straßenverkehrslärm und den Eisenbahnlärm wurden erarbeitet. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird unter Teil A Nr. 9 des schriftlichen Teils und des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans sowie unter Punkt A. V. 6. der Begründung übernommen. Es sind Schallschutzfenster, Lüftungsanlagen und eine Grundrissorientierung vorgesehen.

6.2 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt am Main Schreiben vom 18.02.2020

Gegen die Ausführung des geplanten Vorhabens bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen, nach den uns vorliegenden Antragsunterlagen, nur dann keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise und Bedingungen erfüllt werden.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

a. Zufahrt in unmittelbarer Nähe zum Bahnübergang (BÜ)

Die Zufahrt zu den geplanten Parkplätzen des Grundstücks A befindet sich im Räumebereich (27 m) des Bahnüberganges Wormser Landstraße.

Da dies sicherheitstechnisch sehr problematisch ist, sollte die Zufahrt möglichst außerhalb des Räumebereichs von 27 m geplant werden. Falls das nicht möglich ist, sind in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde und der DB Netz AG verkehrstechnische Maßnahmen festzulegen.

So ist in jedem Fall zuverlässig zu verhindern, dass Fahrzeuge vom Bahnübergang kommend links auf das Grundstück einbiegen, da sonst die Gefahr besteht, dass Fahrzeuge verkehrsbedingt auf dem Bahnübergang zum Halten kommen.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob für die Verkehrsteilnehmer, welche vom Grundstück rechts auf die Wormser Landstraße einbiegen, eine ausreichende Sicht auf die Lichtzeichen des Bahnüberganges gegeben ist. Erst nach Klärung dieser Punkte kann von uns eine endgültige Zustimmung erteilt werden.

b. Fernmeldekabeltrasse der DB Netz AG

Der angefragte Bereich enthält angrenzend ein erdverlegtes Fernmeldekabel F 4036 der DB Netz AG. Die ungefähre Lage ist aus den anliegenden Planausschnitten ersichtlich. Ein Grenzabstand von > 2 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein.

Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

Um Kabelschädigungen zu vermeiden, ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung der Baumaßnahme, welche die Bahngrenze mit einem Grenzabstand < 2 m tangiert, eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte stimmen Sie rechtzeitig (mindestens 10 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungs- Nr. - 202 000 2388 -einen Termin unter nachfolgend genannter Adresse ab. Die erfolgten Einweisungen sind zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkkblattes sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter werden im Rahmen der örtlichen Einweisung übergeben.

Diese Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 3 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches. Die überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergegeben, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Treten unvermutet, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die DB Kommunikationstechnik GmbH (Tel.:0721/938-2218) zu verständigen.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifeln an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

c. GSM-R-Funk

Die Baumaßnahme kann den GSM-R-Funk beeinflussen. Auskunft hierzu erteilt die Funknetzplanung der DB Netz AG.

d. Bauphase

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i. V.m. 800.0130 Anhang 2).

Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbei-

ten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Leit- und Sicherungstechnik

Da die Kabel des Fachbereiches Leit- und Sicherungstechnik ca. 2,50 m von der Gleismitte entfernt verlaufen, sollte die Vegetation und bauliche Anlagen nicht direkt an den Bahndamm anschließen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Vorhandene Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

e. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

f. Einfriedung

Das Grundstück ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge vom jeweiligen Bauherrn derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

g. Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

h. Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Die vorhandene Vegetation auf dem benachbarten DB-Gelände, welche bisher aufgrund fehlender Nutzung des Grundstückes nicht von Belang war, ist auf Verkehrssicherheit zu prüfen.

Eventuelle Kosten für die erstmalige Herstellung der Verkehrssicherheit (Entfernung gefährdender Bäume) gehen zu Lasten des Antragstellers. Ggf. sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich, welche mit dem Fachbereich Fahrbahn (Herr Metzler, siehe oben) abzusprechen sind.

i. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

j. Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

k. Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

l. Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

m. Haftungspflicht des Planungsträgers/ Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

n. Genehmigung der Bauwerke

Für eine abschließende Genehmigung müssen der DB zu den Bauwerken (evtl. Lärmschutzwände und Gebäude) vermasste Schnitte und Grundrisse mit den Bauwerken, Grenzen und der Gleisachse vorgelegt werden, aus denen die Abstände zum Gleis und die Höhe der Bauwerke klar hervorgehen sowie die Punkte bezüglich der Grundstückszufahrt am Bahnübergang geklärt sein.

Beschlussvorschlag

- a. *Der Anregung wird entsprochen. Die Situation wurde umgeplant.*
- b. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Leitungen und Sicherheitsabstand befinden sich nicht im Plangebiet.*
- c. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik GSM-R Funk wurde mit der DB abgestimmt.*
- d. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese Aspekte müssen in der nachfolgenden Planungs- und Bauphase berücksichtigt werden.*
- e. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächen nach LBauO werden eingehalten.*
- f. *Der Anregung wird entsprochen. Eine Einfriedung zur Bahnlinie hin wird vorgesehen.*
- g. *Der Anregung wird in Teilen entsprochen. Entsprechende Werbeanlagen werden ausgeschlossen.*

- h. Der Anregung wird gefolgt.*
- i. Der Anregung wird gefolgt.*
- j. Der Anregung wird entsprochen. Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt. Entsprechende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.*
- k. Der Anregung wird entsprochen. Ein Zaun ist vorgesehen.*
- l-n Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein planerischer Regelungsbedarf ergibt sich jedoch nicht.*

Begründung

- a. Die Situation wurde umgeplant, eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn und dem Tiefbauamt der Stadt Speyer ist bereits erfolgt, die Abstimmung mit dem LBM steht noch aus. Um jedoch ein Linksabbiegen von Norden kommend auf das Grundstück des Bauteils 2 zu verhindern, soll dies in Form von Verkehrszeichen und/oder durchgezogenen Markierungen verhindert werden. Beim Rechtseinbiegen vom Grundstück des Bauteils 2 in Richtung Norden wird sichergestellt, dass eine ausreichende Sicht auf die Lichtzeichen des Bahnübergangs gegeben ist.
- b. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Der Grenzabstand von 2,00 m wird eingehalten. Die Ausbauplanung wird mit der Bahn abgestimmt. Das ursprünglich hier geplante Blockheizkraftwerk wurde in das Untergeschoss von Gebäude Bauteil 1 verlegt.
- c. Die Thematik GSM-R Funk wurde mit der DB abgestimmt. Gemäß Rückmeldung der DB vom 08.05.2020 bestehen keine funktechnischen Einwände gegen den Bebauungsplan.
- d. In den Bauleitplänen wurde ein entsprechender Abstand zu den Gleisen eingehalten. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit, die Sicherung der Kabel und Leitungen, insbesondere Leit- und Sicherheitstechnik der Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen, Sicherheitsabständen in der Durchführung sind im Rahmen der späteren Planung und der Bauphase zu berücksichtigen. Entsprechende Festsetzungen können diesbezüglich nicht getroffen werden. Das Schreiben der Bahn wurde an den Vorhabenträger übergeben.
- e. § 8 Abs. 2 LBauO RLP regelt, dass Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte. § 5 LBO BW bedient sich desselben Wortlauts, somit kann die Kommentierung der LBO BW zur Thematik Abstandsflächen analog angewendet werden. Gem. des Kommentars zählen zu öffentlichen Verkehrsflächen, innerhalb derer sich Abstandsflächen erstrecken dürfen, Straßen, Wege, Plätze und andere für den Verkehr bestimmte Flächen, z. B. Grundstücke mit Eisenbahnbetriebsanlagen wie Gleiskörper, Fahrleitungen, Signal- und Fernmeldeanlagen, die nach dem Verkehrsrecht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Bei diesen Zweckbestimmungen kann davon ausgegangen werden, dass sie nicht oder nur in geringem Umfang überbaut werden. Sie bedürfen deshalb nicht des Schutzes durch Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück mit der Folge, dass sich diese Flächen auf die benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken können. Soweit aus betriebstechnischen Gründen Abstände mit diesen Anlagen eingehalten werden müssen, werden diese durch § 16 Abs. 2 gewährleistet. Nur in den Fällen, in denen bei Eisenbahnbetriebsgrundstücken Flächen neben den Gleiskörpern von solchen Abmessungen vorhanden sind, dass mit einer an dieser Stelle zulässigen Überbauung gerech-

net werden muss (z. B. mit Bahnhöfen, Betriebsgebäuden u. ä., aber auch mit kommerzieller Überbauung), handelt es sich nicht mehr um Verkehrsflächen im Sinne des Abs. 2 Satz 2.

- f. Eine bestehende Einfriedung in Form eines Gittermattenzaunes entlang der Grenze erschwert bereits heute das Betreten der Bahnanlagen und wird für die Bauphase vervollständigt. Darüber hinaus ist zum Projektabschluss die Errichtung einer ca. 1,50 m bis 2,00 m hohen Einfriedung hin zum Bahngelände vorgesehen. Das widerrechtliche Betreten der Bahnanlage wird hierdurch auch zukünftig erschwert.
- g. In der Bauphase hat der Bauherr dies sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Im Übrigen werden Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer o.ä. ausgeschlossen (Vgl B Örtliche Bauvorschriften Nr. 4).
- h. Ein entsprechendes Grünkonzept wurde erarbeitet, die Belange der Deutschen Bahn wurden hierbei berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.
- i. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Ein Entwässerungskonzept wurde unter Berücksichtigung der Belange der Deutschen Bahn erarbeitet. Die Mulden entlang des Bahngeländes sind auf die Belange der Deutschen Bahn abgestimmt und bei 2,0 m Grenzabstand zulässig.
- j. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird in Teil A Nr. 9 des schriftlichen Teils und den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie unter Punkt A. V. 6. der Begründung übernommen. Es wurden Lärmpegelbereiche und eine Grundrissorientierung festgesetzt.
- k. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Eine bestehende Einfriedung in Form eines Gittermattenzaunes entlang der Grenze erschwert bereits heute das Betreten der Bahnanlagen und wird für die Bauphase vervollständigt. Darüber hinaus ist zum Projektabschluss die Errichtung einer ca. 1,50 m bis 2,00 m hohen Einfriedung hin zum Bahngelände vorgesehen. Das widerrechtliche Betreten der Bahnanlage wird hierdurch erschwert.
- l.-n. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Hieraus ergibt sich jedoch kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Im Rahmen des Verfahrens werden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Im Zuge der Ausführungsplanung und der Baugenehmigungsplanung wird die DB erneut beteiligt.

6.3 Deutsche Telekom Technik GmbH,

Schreiben vom 21.01.2020

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Die im Lageplan rot markierten Leitungen sind im Zuge der Baumaßnahme in Absprache mit der Telekom zurückzubauen. Die gelb markierte TK-Linie wird seitens der Telekom nicht mehr betrieben.

Durch die Nachverdichtung des Gebietes ist im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Bitte informieren Sie daher den Investor, dass er sich diesbezüglich frühestmöglich mit unseren Bauherren.Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.

Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Beschlussvorschlag / Begründung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan ergibt sich jedoch nicht. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

6.4 Pfalzwerke Netz AG Schreiben vom 18. Februar 2020

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.

Daher bitten wir Sie um weitere Beteiligung am Verfahren und bereits zu diesem Zeitpunkt, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.

Beschlussvorschlag /Begründung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan ergibt sich jedoch nicht. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine entsprechende Planauskunft wurde bereits eingeholt und wird vor Ausführung auf Aktualität geprüft. Im Rahmen des Verfahrens werden gem. § 4 (2) BauGB die Pfalzwerke Netz AG als Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

6.5 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Schreiben vom 04.02.2020

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind bislang mehrere Fundstellen im näheren Umfeld des Bebauungsplanes verzeichnet.

Es handelt sich dabei um Gräber des Frühmittelalters und der Römischen Kaiserzeit (Fdst. Speyer 88-2), neuzeitliche Gräber (Fdst. Speyer 206 u. 207), einen mittelalterlichen Einzel-fund (Fdst. Speyer 88-2) sowie Siedlungs- und Produktionsstätten der Vorgeschichte, der Römischen Kaiserzeit, des Frühmittelalters und der Neuzeit (Fdst. Speyer 88-2 u. 255).

Es besteht die Möglichkeit, dass Befunde aus den oben beschriebenen Objekten in die Bau-felder hineinreichen und bei den Erdarbeiten angetroffen werden. Aus diesem Grunde müs-sen wir das o.g. Vorhaben z. Z. ablehnen.

Wir bitten Sie um die Vereinbarung eines Gesprächstermins, wo wir die näheren Umstände erläutern und die weitere Vorgehensweise besprechen können.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrens-

schritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978(GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

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

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Gespräch fand statt, eine erste Sondage auf den beiden Teilgrundstücken an der Wormser Landstraße hat bereits ohne Befund stattgefunden. Weitere Untersuchungen auf den verbleibenden Grundstücksteilen werden wie vereinbart stattfinden. Die entsprechenden Hinweise der Landesarchäologie werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Ein Abstimmungsgespräch zwischen Vorhabenträger und der Direktion Landesarchäologie hat stattgefunden. Das Gespräch kam zu folgendem Ergebnis:

Am 07.04.2020 hat telefonisch ein Abstimmungsgespräch mit Herrn Roger Schwartz von der GeRo Real Estate AG und Herrn Stickl stattgefunden. Bedingt durch die Coronakrise konnte keine Besprechung in größerer Runde durchgeführt werden.

Der Einspruch vom 04.02.2020 wird zurückgenommen, es wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung vorbehaltlich der Durchführung der unten aufgeführten Maßnahmen erfolgt.

Es wurde Folgendes vereinbart:

- Vor der eigentlichen Neubebauung sind Sondageschnitte, die von Landesarchäologie festgelegt werden, durchzuführen. Da die beiden oben an der Wormser Landstraße liegenden Grundstücke brachliegen, werden hier in 2020 die ersten Suchschnitte vorgenommen. Der untenliegende, noch versiegelte Bereich folgt im Jahre 2021.
- Für diese Arbeiten ist seitens des Bauherrn ein Bagger (ca. 15 -20 t, incl. Maschinenführer) mit schwenkbarem Grabenräumlöffel / Böschungslöffel zu beauftragen. Die LA-S stellt das Team für die Überwachung der Erdarbeiten. Sondagetermine werden frühzeitig mit der LA-S abgestimmt. Die Ergebnisse dieser Sondageschnitte dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit, sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann.
- Sollten sich in den Suchschnitten keine archäologischen Befunde zeigen, kann das Grundstück unter Beachtung der unten stehenden allgemeinen Auflagen der LA-S zur Bebauung frei gegeben werden. Es ist nicht ganz auszuschließen, dass bei den späteren Erdarbeiten in den nicht sondierten Bereichen vereinzelt Befunde angetroffen werden können.
- Sollte eine Ausgrabung notwendig werden, wird vor Beginn der Maßnahme eine Vereinbarung geschlossen, in der die Dauer und Finanzierung der Untersuchung geregelt ist.

- Eine Beteiligung des Investors an den Grabungskosten ist im Denkmalschutzgesetz vom 26.11.2008 (§21. Abs.3) geregelt.

Die Allgemeinen Auflagen der Landesarchäologie Speyer sind in den Bebauungsplan zu übernehmen:

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenständesorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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

Eine erste Sondage auf den beiden Teilgrundstücken an der Wormser Landstraße hat bereits ohne Befund stattgefunden. Weitere Untersuchungen auf den verbleibenden Grundstücksteilen werden wie vereinbart stattfinden.

Die entsprechenden Hinweise der Landesarchäologie werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Schreiben vom 21.01.2020

a. Bergbau / Altbergbau

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Bewilligung für Kohlenwasserstoffe "Römerberg-Speyer". Inhaberin der Berechtigung, ist die FirmaPalatina GeoCon GmbH & Co KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.

Ferner befindet sich das Plangebiet innerhalb des Erlaubnisfeldes für-Erdwärme "Rhein-Pfalz". Rechtsinhaberin der Aufsuchungserlaubnis ist die Stadtwerke Speyer GmbH, Georg-Peter-Süß-Straße 2 in 67346 Speyer. Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.

b. Boden und Baugrund

allgemein

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem Lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

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

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; - radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei der bodenkundlichen Aufnahme des Bohrgutes
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das L':3B Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen. Informationen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

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

Beschlussvorschlag / Begründung

- a. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus der Lage innerhalb der Erlaubnisfelder „Römerberg-Speyer“ (Kohlenwasserstoffe) sowie „Rhein-Pfalz“ (Erd-*

wärme) ergeben sich keine Restriktionen, die der Planung grundlegend entgegenstehen würden. Stadtwerke und PlatinaGeocon wurde beteiligt und hatten keine Anregungen.

- b. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke auch unabhängig von den Regelungen eines Bebauungsplans zu beachten. Da dies auch den planenden Architekten sowie den ausführenden Baufirmen bekannt sein dürfte, wird auf einen entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan verzichtet. Ein Hinweis auf die Radonbelastung wird in den Bebauungsplan integriert.

6.7 Abteilung Umwelt, Forsten Nachhaltigkeit und Klimaschutz, untere Naturschutzbehörde **Schreiben vom 17.02.2020**

- a. Mit dem Büro Emch und Berger wurde telefonisch am 27.11.2019 abgestimmt, dass Erhebungen zu Vorkommen geschützter Arten im Winter 2019/2020 erfolgen (Potentialabschätzung). Im April 2020 folgt eine Kartierung verschiedener Tierarten (Fledermauspotential, Reptilien, Gebäudebrütende Vögel).

Aus dieser Datengrundlage erstellt Frau Neumann den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und ggf. einen Landschaftsplan zur Eingriffsbilanzierung.

- b. Nicht bekannt war mir zu diesem Zeitpunkt, dass dieses Bauleitplanverfahren als ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht abgewickelt wird. Somit könnte der Landschaftsplan zur Eingriffsbilanzierung entfallen. 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).

Beschlussvorschlag

- a. Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen für den Artenschutz erarbeitet.
- b. Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Ein Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB ist nicht erforderlich.

Begründung

- a. Der Fachbeitrag für den Artenschutz wurde durch das Büro Emch+Berger GmbH erstellt und liegt mit Datum vom Mai 2020 vor:

Eine Beeinträchtigung der Avifauna auch während der Bauarbeiten wurde durch die Gutachterin nicht ermittelt.

Nachgewiesen wurde die Zauneidechse. Potenziell möglich wäre die Zwergfledermaus. Für die Zauneidechsen soll eine Abgrenzung aus dem Baubereich durch Reptilienschutzzäune erfolgen (siehe Vermeidungsmaßnahme V1).

Um eine Störung der Zwergfledermäuse zu verhindern soll eine Entfernung der seitlichen Metallabdeckungen von Flachdächern und Regenrohren per Hand zwischen Oktober und Februar erfolgen (siehe Vermeidungsmaßnahme V2).

Durch die Vermeidungsmaßnahmen wird mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet, dass Verbotstatbestände für die hier relevanten Arten nicht eintreten. Die Maßnahmen wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

- b. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist damit nicht erforderlich. Dennoch wird unter Kapitel A. IV. 1. der Begründung eine Überschlüssige Bilanzierung des Flächenverbrauchs eingearbeitet. Aus dieser Tabelle geht eine Entseigelung der Flächen innerhalb des Plangebiets hervor.

6.8 Fachbeirat Naturschutz

Schreiben vom 17.02.2020

- a. In der Plandarstellung „Perspektive 1“ wird die östlich angrenzende Grünfläche in die Farb-Darstellung mit einbezogen. Hierdurch entsteht der irreführende Eindruck, der Grünanteil des B-Planes sei deutlich größer als er tatsächlich ist.

Im „Lageplan Freiflächengestaltung“ wird das gleiche Symbol für „Baum Bestand“ und „Baum Planung“ verwendet. So wird nicht ersichtlich, ob Bäume erhalten werden.

- b. Sollte sich aus der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung die Betroffenheit besonders geschützter Arten (Eidechsen, Brutvögel) ergeben, so sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und die Schaffung von Ersatzbiotopen vor Beginn der Baumaßnahmen (CEF- Maßnahmen) durchzuführen und deren Erfolg durch ein mehrjähriges Monitoring zu dokumentieren.
- c. Die Dachbegrünung alleine scheint für die Kompensation der Eingriffe in Boden und Biotope (v.a. in die artenarmen Wiesen bzw. Brachflächen am Westrand) nicht ausreichend. Eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichs Bilanzierung ist nachzureichen.
- d. Daher sollte der Grünstreifen entlang der Bahnlinie, der gleichzeitig für Versickerungsmulden vorgesehen ist, nicht als Gemeinschaftsgrün ausgewiesen werden, sondern ausschließlich dem Arten- und Biotopschutz dienen. Hierzu gehören die Anlage und Pflege als Wiese mit extensiver Pflege und Altgrasinseln (nicht als Rasen!) und die Pflanzung ausschließlich heimischer Bäume und Sträucher.
- e. Die Dimensionierung und Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulden ist durch ein hydrologisches Gutachten nachzuweisen. Sie sind naturnah zu gestalten und möglichst als Feuchtbiotope zu entwickeln.
- f. Für private Grünflächen sollte eine gärtnerische Nutzung der Flächen gefordert werden. Schottergärten sollten ausgeschlossen und zusätzliche Versiegelungen durch Gartenhäuschen, Wege etc. eng begrenzt werden.

Die Heckenbegrenzungen der Grundstücke sollten nicht aus artenarmen und fremdländischen Hecken in „Kastenschnitt“ bestehen, sondern aus einer Mischung heimischer sowie blütenreicher Ziersträucher mit moderatem Formschnitt. Auf Zäune sollte verzichtet werden. Ein gelungenes Beispiel hierfür findet sich in der Wohnanlage Petschengasse 7 und Nachbarhäuser. Hierzu ist eine Pflanzenauswahl im BPlan vorzugeben.

Auf gemeinschaftlichem Grün sollte intensiv gepflegter Scherrasen weitmöglichst vermieden werden. Stattdessen sollten Kleinsträucher, Stauden, Sträucher und / oder Kleinbäume gepflanzt werden. Bei der Auswahl sollten heimischen Arten und Zierarten mit Nahrungsfunktion für Stadtvögel und Stadtinsekten Vorrang gewährt werden.

- g. Positiv zu bewerten ist die Verminderung von Versiegelung durch Verlegung der überwiegenden Anzahl der benötigten Parkplätze in eine Tiefgarage. Gemäß Anlage 4 soll eine mögliche Verringerung des Stellplatzschlüssels und damit der Tiefgaragenplätze durch Car-Sharing-Angebote geprüft werden. Dies halten wir für fragwürdig, da ansonsten die wenigen öffentlichen Parkplätze mit Zweitautos der Anlieger beparkt werden. Einer Verminderung des Parkplatzbedarfes stimmen wir nicht zu, vielmehr sollten die oberirdischen Stellplätze zugunsten von mehr Grünfläche und / oder Baumpflanzungen vermindert werden.
- h. Es sollte geprüft werden, ob die die Begrünungssatzung der Stadt Speyer vom 09.12.2016 ausreichend Beachtung findet. Dies gilt insbesondere für die erforderliche Pflanzung von Bäumen im Zusammenhang mit Parkplätzen in angemessen dimensionierten Baumbeeten.
- i. Das Gemeinschaftsgrün im Innern der Bebauung (incl. der Spielplätze) sollte vergrößert und wenn möglich stärker zusammengeführt werden, so dass tatsächlich ein generationenübergreifender Aktions- und Kommunikationsraum, der den Nachbarschaftsgedanken fördert entsteht. Eine stärkere Durchgrünung wäre wünschenswert. Der Aufenthaltsbereich sollte attraktiver gestaltet werden (z.B. Aufstellen von Bänken; Vogelnestschaukel statt Wipptier etc.). Hierdurch sollte der Nutzungsdruck auf die Grünfläche entlang der Bahn vermindert werden.
- j. Es ist planerisch eine klare Trennung zwischen Gemeinschaftsgrün und Flächen für den Arten- und Biotopschutz vorzunehmen, dies ist auch aus Gründen der Sicherheit sehr empfehlenswert.

Beschlussvorschlag

- a. *Der Anregung wird gefolgt. Die Darstellung wird angepasst.*
- b. *Der Anregung wird in Teilbereichen gefolgt. Maßnahmen zum Artenschutz wurden erarbeitet. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.*
- c. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.*
- d. *Der Anregung wird nicht entsprochen. Ein Freianlagenplan wurde erstellt, dieses ist maßgebend für die Ausgestaltung des Gebiets.*
- e. *Der Anregung kann nur in Teilbereichen gefolgt werden. Die Mulden werden mit Gras eingesät.*
- f. *Der Anregung wird in Teilbereichen entsprochen.*
- g. *Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Der Stellplatzschlüssel entspricht der Richtlinie und wird beibehalten.*
- h. *Der Anregung wird entsprochen den Anregungen der Begrünungssatzung wird gefolgt.*
- i. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Vergrößerung des Gemeinschaftsgrüns ist nicht möglich.*
- j. *Der Anregung kann nur in Teilbereichen entsprochen werden. Flächen für den Arten und Biotopschutz sind nicht erforderlich.*

Begründung

- a. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zur besseren Übersicht wird die Darstellung der östlich angrenzenden Grünfläche angepasst. Die Darstellung der Bestandsbäume und der geplanten Bäume wird farblich differenziert. Aus der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung hat sich ergeben, dass keine CEF-Maßnahmen erforderlich sind.
- b. Der Fachbeitrag für den Artenschutz wurde durch das Büro Emch+Berger GmbH erstellt und liegt mit Datum vom Mai 2020 vor. Vermeidungsmaßnahmen wurden erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.
- c. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt. Dennoch wird unter Kapitel A. IV. 1. der Begründung eine überschlägige Bilanzierung des Flächenverbrauchs eingearbeitet. Aus dieser Tabelle geht eine Entsiegelung der Flächen innerhalb des Plangebiets hervor.
- d. Aus Gründen der flexibleren Grundstücksausgestaltung wird von dieser Festsetzung abgesehen. Ein Freianlagenplan wurde erstellt, dieses ist maßgebend für die Ausgestaltung des Gebiets. Ebenfalls werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan Baumstandorte gem. Freianlagenplan sowie unter Punkt A Nr. 10 der schriftlichen Festsetzungen eine Pflanzliste, festgesetzt.
- e. Die Dimensionierung und Leistungsfähigkeit der Mulden wurde mit den Stadtwerken Speyer und der SGD Süd abgestimmt. Versickerungsmulden werden in die Gartenflächen integriert und mit Rasen ausgestaltet damit die Funktionsfähigkeit nicht durch Laub beeinträchtigt wird. Ein entsprechendes geotechnisches Gutachten wurde erstellt (vgl. Entwässerungskonzept und geotechnischer Vorbericht).
- f. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Teil B Nr. 5 des Bebauungsplans). Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die Flächen der kleinen Privatgärten sollten nicht zusätzlich durch ausladende Heckenpflanzungen eingeengt werden. Von daher werden seitens des Fachplaners geschnittene Hecken z.B. aus Hainbuchen (heimisch) empfohlen. Im Übrigen wird unter Punkt A Nr. 10 der schriftlichen Festsetzungen eine Pflanzliste festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets können abwechslungsreiche Heckenpflanzungen entwickelt werden.
- g. Gemäß Stellplatznachweis von AS+P wird die geforderte Anzahl der Stellplätze erfüllt (154 Stp. geplant, 151 Stp. gefordert) und ist auch ohne Reduzierung durch Car-Sharing möglich. Des Weiteren laufen die Verhandlungen mit Car-Sharing-Anbietern für ein Angebot im Quartier.
- h. Die „Satzung der Stadt Speyer über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Begrünungssatzung)“ vom 21.12.2018 wurde in der Planung berücksichtigt und bis auf geringfügige Abweichungen eingehalten. Die Anzahl der Bäume nach § 4.7 wurde sogar übererfüllt. Baumpflanzungen und die Ausführung von Baumgruben erfolgen nach FLL-Standards. Die Bepflanzung des Plangebiets erfolgt gemäß Freiflächengestaltungsplan (Anlage des Bebauungsplans).
- i. Eine Vergrößerung des Gemeinschaftsgrüns ist nicht möglich. Im aktuellen Freiflächengestaltungsplan ist der Bereich der Spielflächen überarbeitet. Den Anforderungen wird im aktuellen Planstand Genüge getan. Die zwei unterschiedlichen Plätze sind städtebaulich

gewollt und wurden durch den Gestaltungsbeirat ausdrücklich begrüßt.

- j. Es sind keine speziell für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesenen Flächen vorgesehen. Dies ergibt sich auch aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Maßnahmen die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sind zum einen die Errichtung eines Eidechsenzauns, zum anderen ein Rückbau der potentiellen Quartierstrukturen im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar. Eine abwechslungsreiche Heckenpflanzung und ein Zaun sind als Abgrenzung zur Bahn vorgesehen.

6.9 Abteilung Umwelt, Forsten Nachhaltigkeit und Klimaschutz, Untere Wasserbehörde **Schreiben vom 21.02.2020**

Gemäß der vorgelegten Begründung wird zurzeit ein Konzept zum Regenwassermanagement erarbeitet, welches als Bausteine neben der klassischen Versickerung auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Dachbegrünungen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze zum Inhalt hat. Grundsätzlich ist aus wasserrechtlicher Sicht diese Planung zu begrüßen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in nachweisbar nicht kontaminierten Bereichen erfolgen darf. Auch die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster ist zu begrüßen. Dabei ist zu beachten, dass dieser Straßen-/Bodenbelag 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. Im Übrigen kann eine endgültige Stellungnahme erst nach Fertigstellung und Vorlage des geplanten Entwässerungskonzeptes erfolgen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wird abgestimmt.

Begründung

Eine orientierende Untersuchung von Boden, Bodenluft und Grundwasser inkl. Feststellung eines evtl. Altlasten-Status wurde erstellt. Diese wird entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. Punkt A. V. 3. der Begründung). Es wird ein versickerungszertifiziertes Pflaster und Bettungsmaterial gewählt, welches dauerhaft unterhalten werden kann und mit zunehmendem Alter kein Verlust der Versickerungsfähigkeit aufweist.

Ein Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit den SWS und der SGD-Süd erarbeitet. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB wird dieses den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt.

6.10 Abteilung Umwelt, Forsten, Nachhaltigkeit und Klimaschutz, Untere Immissions-schutzbehörde **Schreiben vom 30.01.2020**

- a. Emissionen Industriegleis: Das Industriegleis wird derzeit zwischen 5 Uhr und 23 Uhr befahren. Wegen der unbeschränkten Bahnübergänge Wormser Landstr. und Tullastr. benutzen die Zugführer das Signalhorn, das weithin hörbar ist. Aufgrund dessen erreichen uns immer wieder Nachfragen von Anwohnern des Industriegleises bzgl. Ruhestörung. Die Frequentierung des Industriegleises stieg in den vergangenen Jahren stetig an wie uns bestätigt wurde.

Die im Entwurf vorgesehenen Mehrfamilienwohnhäuser Bauteile 2, 4, 5 entlang des Industriegleises haben einen sehr geringen Abstand zur Bahnlinie (lt. Vorgabe BPA soll der

Abstand mindestens 8 m betragen). Dies sehen wir im Hinblick auf dem Lärmschutz sehr kritisch. Eine Immissionsprognose sollte erstellt werden.

Grundsätzlich ist zu überlegen, ob die generelle Beschränkung der Bahnübergänge im Verlauf des Industriegleises bei der Dt. Bahn beantragt wird. Hierdurch würden die lauten Warnsignale entbehrlich.

- b. Verkehrslärm: Die geplanten Bauteile 1 und 2 würden direkt an der Wormser Landstraße liegen, BT 2 würde zugleich in Nachbarschaft des Bahnübergangs errichtet. Die Einwirkungen des Verkehrslärms sowie des Bahnlärms auf diese Planfläche sollten ebenfalls in einem Schallgutachten betrachtet werden.
- c. Nachbarschaftslärm: Die sehr hohe Verdichtung des Gebietes mit 100 - 120 Wohneinheiten (ursprüngl. Planung 80 WE) bringt grundsätzlich auch eine Verstärkung der Lärmbelastung der Anwohner durch Nachbarschaftslärm mit sich. Als untere Immissionsschutzbehörde rechnen wir mit einer tendenziell ansteigenden Beschwerdelage in den Wohngebieten, wo sich die Abstände zwischen den Grundstücken bzw. Wohneinheiten durch die Errichtung des neuen Wohnraumes stark verringern. Die Wohn- und Lebensqualität leidet, was sich evtl. auch auf das direkt angrenzende bestehende Wohngebiet Am Roßsprung auswirkt.

Beschlussvorschlag

- a. *Der Anregung wird in Teilbereichen gefolgt. Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt. Entsprechende Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Die generelle Beschränkung der Bahnübergänge kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht gefordert werden.*
- b. *Der Anregung wird entsprochen. Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt. Entsprechende Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.*
- c. *Der Anregung wird entsprochen. Im Rahmen des Gutachtens wurden keine Auswirkungen auf das Nachbargebiet festgestellt.*

Begründung

- a. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird unter Teil A Nr. 9 des schriftlichen Teils und des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans sowie unter Punkt A. V. 6. der Begründung übernommen. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchungen ergaben im Bereich des Bahngleises im Tageszeitraum erhöhte Belastungen, bei der die Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch nicht überschreiten und somit die Lärmbelastung durch den Schienenverkehrslärm noch als zumutbar angesehen werden kann. Sofern im Nachtzeitraum auf der Strecke Züge verkehren, kann es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommen. Daher werden für dieses Szenario Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen (passiver Lärmschutz) vorgesehen. Die Beschränkung der Bahnübergänge ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Bahnübergang an der Wormser Landstraße ist beschränkt und mit Lichtsignalanlage ausgestattet, so dass hier kein Signalhorneinsatz erforderlich wäre.
- b. Die Einwirkungen des Verkehrslärms sowie des Bahnlärms auf die Planfläche wurden

im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird unter Teil A Nr. 9 des schriftlichen Teils und des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans sowie unter Punkt A. V. 6. der Begründung übernommen.

- c. Im Rahmen der Untersuchung wurden auch die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung betrachtet. Da die Verkehrsbelastung zum Gebiet am Roßsprung hin abnimmt, wird nicht mit Lärmauswirkungen gerechnet. Für die Tiefgarage wurde nach Norden hin eine Schallschutzwand festgesetzt.

6.11 Abteilung Umwelt, Forsten, Nachhaltigkeit und Klimaschutz Untere Bodenschutzbehörde **Schreiben vom 21.02.2020**

Die geforderte historische Recherche wurde der Unteren Bodenschutzbehörde Ende November 2019 vorgelegt und gemeinsam mit dem beauftragten Ing.-Büro ein Untersuchungsprogramm konzipiert. In Verdachtsbereichen sollen Boden und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt werden sowie Grundwasserproben genommen werden. Die Ausführung der Grundwassermessstellen sollte idealerweise erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen erfolgen. Evtl. ergeben sich hierbei zu bevorzugende Ansatzpunkte. Mind. eine der geplanten GWM sollte deutlich im Grundwasserabstrom der ehern. Brandschäden liegen, möglichst im östlichen Bereich des Untersuchungsareals, um ggf. bereits im Grundwasser migrierte Schadstoffe (z.B. PFC) zu erfassen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprochen.

Begründung

Eine orientierende Untersuchung von Boden, Bodenluft und Grundwasser ist in Abstimmung mit der Stadt Speyer und inkl. Feststellung eines evtl. Altlasten-Status erstellt worden und wurde auch der SGD Süd bereits zur Verfügung gestellt. Diese wird entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. Punkt A. V. 3. Der Begründung).

6.12 Bauordnung, Vermessung **Schreiben vom 27.01.2020**

- a. Die TG-Ausfahrt ist so zu gestalten, dass der Aufstellbereich der Fahrzeuge niveaugleich mit dem zu querenden Geh-/Radweg liegt (nicht im Bereich der Rampenneigung - Sicht- und Anfahrbedingungen)
- b. Die beiden im Anliegereeigentum befindlichen Flurstücke im Gehwegbereich (4543/9, 4541/17), die tatsächlich als Gehweg zur L 454 dienen, sind in öffentliches Eigentum zu übertragen, entsprechend der Fläche von „Grundstück C“.
- c. Wegen der Haltelinie zum Bahnübergang ist die Zufahrt auf das „Grundstück A“ und die Anordnung der Stellplätze so nicht möglich.
- d. Die Orientierung der Gebäude entlang der Gleisanlage in Nord-Süd-Richtung führt voraussichtlich zu Lärm- bzw. Schall-Reflektions-Effekten an den Giebelwänden („Prallwand“).
- e. Die Bepanung des Eckgrundstückes an der Wola ist im Vergleich zum Bestand erheblich überdimensioniert.

Beschlussvorschlag

- a. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Regelung nach Bauplanungsrecht kann jedoch nicht erfolgen.*
- b. *Die Klärung der Eigentumsverhältnisse erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens mittels städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag mit der Stadt Speyer.*
- c. *Der Anregung wird entsprochen. Die Anordnung der Stellplätze wurde in Abstimmung mit der Deutschen Bahn und der Stadt Speyer angepasst.*
- d. *Der Anregung wird entsprochen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde bereits erstellt.*
- e. *Der Anregung wird nicht gefolgt. An dem geplanten Baufenster wird festgehalten.*

Begründung

- a. Die niveaugleiche Ausbildung der TG-Ausfahrt ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Weitere Abstimmungen mit dem Tiefbauamt erfolgen im Genehmigungsverfahren. Darüber hinaus werden Vorgaben der GarVO beachtet, d.h. max. 10% Gefälleausbildung auf den ersten 5 m ab Grundstücksgrenze. Dies sichert die nahezu niveaugleiche Ausgestaltung der Ausfahrtsituation, zudem werden Sichtdreiecke festgesetzt.
- b. Die Klärung der Eigentumsverhältnisse erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens mittels städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag mit der Stadt Speyer. Die oben genannten Flächen sind in das öffentliche Eigentum zu übertragen.
- c. Die Anordnung der Stellplätze wurde in Abstimmung mit der Deutschen Bahn und der Stadt Speyer angepasst.
- d. Eine schalltechnische Untersuchung wurde bereits erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auch die Auswirkungen des Verkehrslärms und eventueller Reflektionen des Bauvorhabens auf die Umgebung betrachtet.
- e. Gemäß derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan „Am Roßsprung“ ist für diesen Bereich ein deutlich höheres Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zur Umgebung vorgesehen und zulässig. Dieses wird bei der vorgesehenen Planung aufgegriffen. Es wird ein Baufenster ähnlicher Größe festgesetzt. Es werden wieder ähnliche Höhen zulässig sein.

6.13 Abt. 540 Tiefbau

Schreiben vom 03.02.2020

- a. Gegen die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung gibt es von Seiten des Tiefbaus und der Verkehrsplanung keine Einwände. Es war absehbar, dass die Wartezeiten an den beiden Ausfahrten (Am Rabensteinerweg, Tiefgarage) für Abbiegevorgänge in Fahrtrichtung Süden im Vergleich zu den Rechtsabbiegern etwas länger sind. Die Wartezeiten halten sich aber noch im Rahmen und weisen eine ausreichende Verkehrsqualität auf.
- b. Zum vorliegenden Entwurf vom 13.12.2019 gibt es folgende Punkte zu beachten: Die öffentliche Straße Am Rabensteinerweg soll, wie in III. 4.1.5 beschrieben, ab dem Gehweg der Wormser Landstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) ausgebaut und dementsprechend beschildert werden. Die Mischverkehrsfläche ist mit einem einheitlichen Pflasterbelag herzustellen.

Die Pflasterung der öffentlichen Stellplätze sollte sich deutlich von der Pflasterfarbe der Mischverkehrsfläche unterscheiden.

- c. Die Breite des verkehrsberuhigten Bereichs sollte wegen der vorgesehenen Senkrechtstellplätze 6,00 m aufweisen. Bei geringeren Breiten ist davon auszugehen, dass beim An- und Abfahren der Parkplätze rangiert werden muss. Sind östlich des Gebäudes BT 6 ebenfalls Senkrechtstellplätze vorgesehen, so sollte die private Erschließungsstraße eine Breite von 6,00m aufweisen.
- d. Die TG-Ausfahrt nördlich von BT 1 sollte dementsprechend ausgebildet werden, dass eine mit dem zu querenden Geh-/Radweg niveaugleiche Aufstellfläche den Kfz zur Verfügung steht, um das Anfahren zu erleichtern. Die für die TG-Ausfahrt notwendigen Sichtdreiecke sind freizuhalten (z.B. Müllplatz, Grundstückseinfriedung).
- e. Die vorgesehene Querung mit Mittelinsel in der Wormser Landstraße ist barrierefrei herzustellen. Um hier einen regelkonformen Ausbau zu gewährleisten, muss der Radweg im Bereich der Querung auf Straßenniveau geführt werden. Eine Absenkung kann schon vor der Straße Am Rabensteinerweg beginnen und nach der Tiefgaragenzufahrt enden.
Der Radweg entlang der Wormser Landstraße ist im Bereich der Straße Am Rabensteinerweg und an der Tiefgaragenzufahrt in rot zu markieren.
Der Gehweg entlang der Wormser Landstraße soll im Bereich der Straße Am Rabensteinerweg durchgängig mit dem Gehwegpflaster hergestellt werden, um die untergeordnet Kategorie der Straße Am Rabensteinerweg zu verdeutlichen.
Öffentliche Stellplätze sind als solche zu Beschildern. Private Stellplätze sind als solche zu Kennzeichnen.
- f. Die Erschließung des BT 2 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gütergleises. Nach § 18 des Landeseisenbahngesetzes „bedürfen die Einrichtung und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Eisenbahnen der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität (LBM), wenn die baulichen Anlagen 1. In einem Abstand von weniger als 60 m von der Mitte des nächsten Gleises entfernt liegen“. Die dargestellten vier Senkrechtstellplätze vor dem Gebäude BT 2 können aufgrund ihrer Anordnung und der geringen Fahrgassenbreite nur schwer bzw. nicht angefahren und verlassen werden.

Beschlussvorschlag

- a. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kreuzung hat noch eine ausreichende Verkehrsqualität.*
- b. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie kann erst in der Ausbauplanung berücksichtigt werden.*
- c. *Der Anregung wird nicht entsprochen. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen.*
- d. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung kann hierzu nicht erfolgen. Nach Garagenverordnung dürfen max. 10% Gefälleausbildung auf den ersten 5 m ab Grundstücksgrenze verwirklicht werden. Dies sichert die nahezu niveaugleiche Ausgestaltung der Ausfahrtssituation.*

- e. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung kann hierzu nicht erfolgen. Eine Abstimmung erfolgt in der Ausführungsplanung.*
- f. *Der Anregung wird gefolgt. Die Situation wurde umgeplant.*

Begründung

- a. Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Zusammenfassend kommt man zu folgendem Ergebnis: Die Wartezeiten an den beiden Ausfahrten (Am Rabensteinerweg und Tiefgarage) für Abbiegevorgänge in Fahrtrichtung Süden sind im Vergleich zu den Rechtsabbiegern etwas länger. Die Wartezeiten halten sich aber noch im Rahmen und weisen eine ausreichende Verkehrsqualität auf.
- b. Die Ausgestaltung der Mischverkehrsfläche ist im Durchführungsvertrag zu regeln. In der Regel werden Mischverkehrsflächen in der Stadt Speyer in Pflaster ausgeführt. Die Ausführungsplanung auch im Hinblick auf die öffentlichen Parkplätze ist mit der Abteilung Tiefbau der Stadtverwaltung abzustimmen.
- c. Die Breite des verkehrsberuhigten Bereiches ist im Bereich der Parkplätze mit ca. 5,50 m bewusst an der Untergrenze der erforderlichen Breite zum Einparken ohne Rangieren in einen Parkplatz vorgesehen, um eine flächensparende Erschließung und geringe Versiegelung zu gewährleisten.
- d. Die niveaugleiche Ausbildung der TG-Ausfahrt ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Weitere Abstimmungen mit dem Tiefbauamt erfolgen im Genehmigungsverfahren. Darüber hinaus werden jedoch die Vorgaben der GarVO beachtet, d.h. max. 10% Gefälleausbildung auf den ersten 5 m ab Grundstücksgrenze. Dies sichert die nahezu niveaugleiche Ausgestaltung der Ausfahrtssituation, zudem werden Sichtdreiecke festgesetzt.
- e. Der barrierefreie Ausbau der Querung mit Mittelinsel, die farbliche Markierung des Radwegs und die Ausführung des Gehwegs ist im Durchführungsvertrag zu regeln. Dies wird im Zuge der Ausführungsplanung mit den Fachabteilungen abgestimmt. Auch eine Beschilderung ist im weiteren Verfahrensverlauf im Rahmen der Ausführung zu regeln.
- f. Die Situation wurde umgeplant. Um ein Linksabbiegen von Norden kommend auf das Grundstück des Bauteils 2 zu verhindern, soll in Form von Verkehrszeichen und durchgezogenen Markierungen ein Linkseinbiegen auf das Grundstück verhindert werden. Beim Rechtseinbiegen vom Grundstück des Bauteils 2 in Richtung Norden wird sichergestellt, dass eine ausreichende Sicht auf die Lichtzeichen des Bahnübergangs gegeben ist. Eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn und dem Tiefbauamt der Stadt Speyer ist erfolgt, die Abstimmung mit dem LBM erfolgt im weiteren Verfahren. Die Anordnung der Stellplätze wurde bereits angepasst.

6.14 Stadtwerke Speyer GmbH

Schreiben vom 14.02.2020

a. 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.

Vor dem Hintergrund der wissenschaftlichen Erkenntnisse zum anthropogenen Treibhauseffekt, den politischen Zielen zur Energieeinsparung bzw. erneuerbaren Energieversorgung und dem aktuellen gesellschaftlichen Diskurs, sollte für alle Neubaugebiete flächendeckend der Passivhausstandard vorgeschrieben werden. Da sich Speyer dazu bekannt hat innerhalb der nächsten 10 bzw. 20 Jahre 100% erneuerbar zu sein und Gebäude die heute neu gebaut werden innerhalb dieser Zeit nicht energetisch saniert werden, gibt es keine Alternative zum Passivhausstandard, zumal dieser dem heutigen Stand der Technik entspricht.

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) in Mehrfamilienhäusern sehr gut geeignet und wirtschaftlich darstellbar. 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.

Strom

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:

Grundsätzlich bieten sich die Dachformen Satteldach, Pultdach und Flachdach für eine Photovoltaiknutzung an. Wichtig für die 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 we-

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

Die Erschließung des Gebietes mit elektrischer Energie ist aus der vorhandenen Trafostation möglich. Frühzeitig sollte die Leitungstrasse und das Konzept, sowie die benötigte Leistung für die Ladeinfrastruktur E-Mobilität abgestimmt werden.

Die Erschließung des Areals mit Glasfaser ist möglich

b. Gas

Wie mit GeRo Real Estate AG bereits abgestimmt soll die Gasversorgung von der Wormser Landstraße kommend über das Grundstück Pl.Nr.4545/4 zum BHKW geführt werden. Für die neu zu bildenden Grundstücke ist es erforderlich zu Gunsten der Stadtwerke Speyer GmbH eine Dienstbarkeit eintragen zu lassen. Betroffene Altgrundstücke Pl.Nr 4541/9/13/14/15, Pl.Nr.4545/4.

Die Reihenhäuser „Am Rabensteiner Weg“, BT 7.1 und BT 7.2, sollen auf Wunsch des Erschließungsträger mit Gas direkt versorgt werden. Sie werden aus dem Bereich „Am Rabensteinerweg“ versorgt.

c. Wasser

Wie mit GeRo Real Estate AG (Herrn Heinrich und Herrn Schwarz) bereits abgestimmt soll die Trinkwasserversorgung von der Wormser Landstraße kommend über das Grundstück Pl.Nr.4545/4 geführt werden. Im Bereich des Neubaus wird zur Übergabe ein zentraler Technikraum mit einer Hauptzählung angeschlossen. Die weitere Verteilung im Bereich der Tiefgarage zur Anbindung der einzelnen Gebäude erfolgt seitens GeRo Real Estate AG.

Für die neu zu bildenden Grundstücke ist es erforderlich zu Gunsten der Stadtwerke Speyer GmbH eine Dienstbarkeit eintragen zu lassen. Betroffene Altgrundstücke Pl. Nr 4541 /9/13/14/15,

Pl.Nr.4545/4 Für die Reihenhäuser „Am Rabensteiner Weg“, BT 7.1 und BT 7.2, ist geplant, diese einzeln aus dem Bereich „Am Rabensteinerweg“ zu versorgen.

Hinweis:

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 (Entnahme im Umkreis von 300 m) können Löschwassermengen im Bereich der Wormser Landstraße entnommen werden. Im Bezug der erforderlichen Löschwassermengen und Zugangsmöglichkeiten sollten frühzeitige Abstimmungsgespräche mit der Brandschutzbehörde Speyer und den Stadtwerke Speyer GmbH geführt werden.

d. Abwasser

Der Kanal, über den Regenwasser abgeleitet werden kann, befindet sich in der Wormser Landstraße.

Es handelt sich hierbei um einen Mischwasserkanal. Derzeit wird das Regenwasser über ein privates Pumpwerk dorthin gefördert. Bei Pumpwerksausfällen oder nicht ausreichender Kapazität würde das Gelände geflutet. Um dies zu vermeiden, plant der Erschließungsträger, das Regenwasser dezentral auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Auf Grund alter Bodenuntersuchungen und Schilderungen aus der Nachbarschaft kann das Grundwasser oberflächennah anstehen. Dies ist im Zuge der weiteren Planungen zu untersuchen und die Versickerungsanlagen entsprechend zu dimensionieren. Die Rückhalteanlagen sind für ein 30-jähriges Regenereignis auszulegen. Auf Grund der Tiefenlage und des angrenzenden Bahndammes kann das Regenwasser bei Starkregen nicht abfließen. Daher sollte im Zuge der Aufstellung zum Bebauungsplan eine Starkregengefahrenkarte erstellt und dem rechtskräftigen Bebauungsplan beigelegt werden. Die Starkregengefahrenkarte sollten auf 100-jährigen Regenereignissen basieren. Eine Ableitung zu den Grünanlagen am Bahndamm ist eine Maßnahme, die Überflutungsgefahren und -schäden minimieren kann.

Das anfallende Schmutzwasser wird zurzeit zum Mischwasserkanal in der Wormser Landstraße abgeleitet. Das Schmutzwasser der tiefliegenden Bebauung könnte auch über die Kanalisation des BG „Am Roßsprung“ abgeleitet werden.

Das Wasserrecht für die Regenwasserbeseitigung hat der Grundstückseigentümer zu beantragen. Inhaber des Wasserrechts sind die jeweiligen Eigentümergemeinschaften.

e. Abgaben

Bei der Erschließung des geplanten Gebietes sind die anteiligen Investitionskosten gem. § 1 Abs. 1 Abgabensatzung Abwasserbeseitigung (bei Erhöhung des Abwasservolumens) zu erheben.

Sollten zusätzliche Anschlüsse hergestellt werden und/oder Änderungsmaßnahmen an den Grundstücksanschlüssen, die vom Erstattungspflichtigen verursacht werden, erfolgen, sind der Stadt/EBS die Aufwendungen dafür nach § 16 Abs. 1 Abgabensatzung Abwasserbeseitigung in voller Höhe zu erstatten. Eine Kostenbeteiligung der EBS wird ausgeschlossen.

f. Abfall

Bei der Dimensionierung der Straßen und Zufahrten sind die Vorschriften der DGUV Information 214-033 unbedingt zu beachten. Dies sind insbesondere: Mindestbreite ohne Begegnungsverkehr 3,55 m (Ziffer 2.2), Mindestbreite als Anliegerstraße mit Begegnungsverkehr 4,75 m (Ziffer 2.3). Die lichte Durchfahrtshöhe muss 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand betragen (Ziffer 2.5). 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. S. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen (Ziffer 2.7).

Gemäß Ziffer 3 ff darf Müll nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) 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.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Wendekreise/Wendes Schleifen sind dann geeignet, wenn sie ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp (2- oder 3-achsig, ggf. lenkbare Achsen) abhängig, mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen, in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben und an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

Sollen Müllsammelplätze angelegt werden, so sind diese ausreichend zu dimensionieren. Zu beachten ist, dass die betroffenen Bewohner ihre Behälter (Müllgroßbehälter, Säcke) und Sperrmüll hinbringen und ggf. auch wieder zurückholen können. In Speyer regelmäßig gleichzeitig zur Abfuhr breit gestellt werden wechselweise Restmüll, Biomüll und Papier, Pappe und Kartonagen bzw. Gelber Sack und Glassack. Eine dem Stadtbild zuträglich, gefällige Gestaltung der Müllsammelplätze wird dringend empfohlen.

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

Sollen Straßen, 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). Auch ist entweder die öffentliche Widmung der Straßen oder aber eine Haftungsfreistellung durch den/die Straßeneigentümer erforderlich.

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

Beschlussvorschlag

- a. *Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in den nachfolgenden Planungen zur Erschließung, Ausführung und Realisierung berücksichtigt.*
- b. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das BHKW wurde an den zukünftig ausgebauten Rabensteinerweg verlegt. Somit wird keine Dienstbarkeit benötigt.*
- c. *Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechendes Leitungsrecht (GFL1) wurde festgesetzt.*
- d. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und abgestimmt.*
- e. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Abgaben sind nicht Teil eines Bebauungsplans.*

- f. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie werden in den nachfolgenden Planungen zur Erschließung, Ausführung und Realisierung berücksichtigt.*

Begründung

- a. Es handelt sich nicht um Belange, welche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Ein erstes Abstimmungsgespräch mit den SWS hat stattgefunden. Das Konzept einer Nahwärmeversorgung des Vorhabengebietes mittels eines Blockheizkraftwerkes wurde mangels Fernwärmeversorgung auch seitens SWS als empfehlenswert erachtet.

Das Energiekonzept umfasst im Wesentlichen zwei Hauptgruppen.

Hauptgruppe Energieerzeugung 1

Ist die notwendige Anlagentechnik als Grundausstattung für das Betreiben des Gebäudes. Diese besteht im Wesentlichen aus einem BHKW (Blockheizkraftwerk innerhalb des Gebäudes „Bauteil 1“) und einem Gasbrennwertkessel. Hierzu gehört natürlich die gesamte Zentraltechnik, wie Pufferspeicher usw. Mit dieser Grundausstattung ist das Gebäude energetisch betreibbar und funktionsfähig. Aus planerischer Sicht erfüllt diese Technikkombination auch alle, von den vorhandenen und eventuell späteren Mietern, zu stellenden Anforderungen an eine moderne Wohnanlage. Die Heizzentrale wird in einem der Gebäude untergebracht, von wo aus die Energie in Form von Heizwasser durch die Tiefgarage in die einzelnen Gebäude geführt wird. Das hat den Vorteil, dass bis zu den Wärmetauschern in den einzelnen Gebäuden mit hoher Vor- und Rücklaufemperatur gefahren werden kann.

Hauptgruppe Energieverteilung 2

Die zugeführte Energie wird über entsprechend dimensionierte Wärmetauscher in das hauseigene Heizsystem eingespeist. Danach erfolgt die Wärmeverteilung über einen Hauptverteiler mit den entsprechend notwendigen Abgängen.

Ein Passivhausstandard ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die geplante Bebauung ist als KfW55-Standard vorgesehen. Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

Für das geplante Bauvorhaben ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese wird auch konkret festgesetzt. Aufgrund dieser Tatsache wird von einer zwingenden Vorgabe von Photovoltaik-Anlagen abgesehen. Sie werden jedoch im Bebauungsplan nicht grundsätzlich ausgeschlossen und sind weiterhin möglich.

- b. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das BHKW wurde an den zukünftig ausgebauten Rabensteinerweg in das Gebäude BTL 1 verlegt. Somit wird keine Dienstbarkeit benötigt.
- c. Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechendes Leitungsrecht (GFL1) wurde festgesetzt.
- d. Eine entsprechende Untersuchung, sowie Abstimmungen mit der SWS und der SGD Süd wurden durchgeführt. Auf dieser Basis wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, das anfallende Niederschläge von Dachflächen der Gebäude BT1, BT3, BT6, BT7.1, BT7.2, umliegenden befestigten Flächen und der Straße „Am Rabensteiner Weg“ in den Staukanal geleitet und dort gesammelt werden. Von dort wird das Niederschlagswasser in den über dem Bahndamm gelegenen Graben gepumpt und dort der Versickerung zugeführt. Das Dachflächenwasser der Bauteile 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.1 und 5.2 wird in die südlich des Bahngleises geplanten Mulden geleitet und dort versickert. De-

tails können dem Entwässerungskonzept entnommen werden. Dieses Konzept wurde abgestimmt und unter Punkt A. III. 3.2 der Begründung berücksichtigt.

Die Schmutzwassermenge beläuft sich auf ca. 40 l/s. Eine Teileinleitung in Am Rosssprung in der Größe von ca. 2x5 l/s ist denkbar, jedoch eigentumsrechtlich zu prüfen. Die verbleibenden 30 l/s (bzw. die vollen 40 l/s) werden auf dem Grundstück gesammelt und per Doppelhebeanlage in den öffentlichen Kanal Wormser Landstraße eingeleitet. Eine Abstimmung mit der SGD Süd und der Stadtverwaltung Speyer ist erfolgt. Das Wasserrecht wird im Rahmen der Ausführungsplanung beantragt.

- e. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Abgaben sind nicht Teil eines Bebauungsplans.
- f. Die Vorgaben werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Es ist die Bedarfs-Öffnung der Poller am östlichen Ende des Rabensteinerwegs in den Rosssprung ausschließlich für Müll- und Einsatzfahrzeuge per Dreikant geplant. Abstimmungen mit den Stadtwerken Speyer sind erfolgt. Ein Fahrversuch ist vorgesehen.

6.15 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Schreiben vom 13.05.2020

a. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen.

Das anfallende Schmutzwasser ist über die Ortskanalisation der Kläranlage Speyer zuzuleiten.

Durch das Vorhaben werden Flächen entsiegelt und damit das vorhandene Mischwassersystem entlastet. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Mit dem unter Punkt 3.2 der Begründung im Bebauungsplanentwurf dargestellten Konzept besteht Übereinstimmung.

b. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG:

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, vor Rückhalt, vor Ableitung.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist wie vorgesehen und unter Punkt 3.2 der Begründung beschrieben eine Planung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und diese frühzeitig mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße abzustimmen.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept für das Baugebiet Nr. 017 A „Am Rabensteiner Weg“ ist unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße durchzuführen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist die Regionalstelle erneut zu beteiligen.

Zu berücksichtigen sind auch in Bezug auf die geplanten Versickerungsmulden die Nähe zu den Bahnanlagen. Eine Drittschädigung (z.B. Nachbargrundstücke, Nachbarbebauungen etc.) durch die Versickerung ist auszuschließen. Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz durchzuführen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt der Grundsatz, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist auch dieser Punkt zu berücksichtigen. Hier ist bspw. an überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und/ oder Rückhaltebecken) zu denken.

c. Bodenschutz

Ausweislich des aktuellen Stands des Bodenschutzkatasters sind folgende umweltrelevante Flächen im Bodenschutzkataster erfasst:

Reg.-Nr.: 318 00 000-5247/000-00: Ehem. Fabrik für Bauelemente Häußler, Speyer, Am Rabensteinerweg 5-9. Im Rahmen der Erfassung wurden verschiedene Nutzungen auf dem Gelände ermittelt (Montage und Lagerhalle, Kesselhaus und Heizzentrale mit Spänesilo). Aufgrund der Eintragungen in der Betriebsflächendatei ist das ehem. Firmengelände als potentieller Altstandort im Bodenschutzkataster registriert.

Da auf dem Fabrikgelände auch Hinweise auf Umbaumaßnahmen vorliegen bzw. Umnutzungen von Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere umweltrelevante Nutzungen auf dem Fabrikgelände stattgefunden haben. Im Rahmen der Erfassung wurde eine Datennacherhebung für erforderlich gehalten. Reg.-Nr.: 318 00 000-5232/000-00: Ehem. Auto-Lackiererei, Speyer, Wormser Landstraße 131. Ausgehend von den Eintragungen aus der Betriebsflächendatei wurde das Gelände im Rahmen der Erfassung im Bodenschutzkataster als potentieller Altstandort registriert.

Zudem liegen Hinweise auf einen Umbau der Lackiererei vor. Im Rahmen der Erfassung wurde eine Datennacherhebung für erforderlich gehalten. Bezüglich der im Bodenschutzkataster erfassten Flächen innerhalb des Planungsgebiets ist seitens des Bodenschutzes anzumerken, dass die vorliegenden Informationen aus der Erfassung zu diesen Flächen nicht ausreichen um darauf aufbauend eine orientierende Untersuchung durchführen zu können.

Hierzu ist eine Vervollständigung der historischen Erkundung notwendig. Im Rahmen weiterer Rechercharbeiten, einschließlich Begehung, ist eine Verdachtsflächenermittlung inklusive deren Verortung durchzuführen und zu überprüfen ob auf den o.g. erfassten Flächen Hinweise auf Handhabungsverluste/Leckagen bereits bekannte Untergrundbelastungen vorliegen. Die im Rahmen der Erfassung ausgewerteten Unterlagen können eingesehen werden. Ziel der historischen Recherche ist es eine bodenschutzrechtliche Bewertung bzw. Abschätzung durchführen zu können, ob und falls ja wo auf einem Gelände Untersuchungsbedarf nach welchen Parametern besteht (abschließende Verdachtsflächen und Schadstoffermittlung).

Diese Vorgehensweise, historische Recherche und darauf aufbauend ggf. eine orientierende Untersuchung (schrittweises Vorgehen), ist in der Begründung bereits enthalten. Von Seiten des Bodenschutzes ergeben sich daher keine weiteren Anmerkungen. Bezüglich der Versickerung ist seitens des Bodenschutzes anzumerken, dass auf Flächen, auf denen umweltrelevante Nutzungen stattgefunden haben, eine Versickerung nur in

nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Hier sind die oSW1-Werte der Vollzugshilfe ALEX-02 maßgeblich.

d. Stellplätze

Stellplätze (PKW) sind nach Möglichkeit unter Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Belange mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.

e. Auffüllungen

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

f. Tiefgaragen / Grundwasser / Temporäre Grundwasserabsenkung

Ein Bodengutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen nicht bei. Generell wird empfohlen geplante Unterkellerungen, Tiefgaragen etc. wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Speyer mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

g. Rheinniederung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Areal in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem geplanten Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch, kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge sollte eine angepasste Bauweise und Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials erfolgen.

h. Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial 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

- a. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.*
- b. *Der Anregung wurde gefolgt. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt. Im Regenbewirtschaftungskonzept wurde für den Starkregen auch der Überlastfall berücksichtigt.*
- c. *Der Anregung wurde gefolgt. Entsprechende Gutachten zum Bodenschutz wurden erstellt.*
- d. *Der Anregung wird gefolgt. Eine Festsetzung zu den wasserdurchlässigen Stellplätzen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- e. *Die Anregung zu den Auffüllungen wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der Ausführungsphase zu beachten.*
- f. *Die Anregungen zum Grundwasser werden zur Kenntnis genommen. Sie sind innerhalb der Ausführungsphase zu beachten. Entsprechende Erlaubnisse und Genehmigungen müssen beantragt werden.*
- g. *Der Hinweis auf die Lage in der Rheinniederung wird zur Kenntnis genommen. Er wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- h. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zu den Abbruchmaterialien wird in den Bebauungsplan integriert.*

Begründung

- a. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.
- b. Eine entsprechende Untersuchung, sowie Abstimmungen mit der SWS und der SGD Süd wurden durchgeführt. Auf dieser Basis wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, das anfallende Niederschläge von Dachflächen der Gebäude BT1, BT3, BT6, BT7.1, BT7.2, umliegenden befestigten Flächen und der Straße „Am Rabensteinerweg“ in den Staukanal geleitet und dort gesammelt werden. Von dort wird das Niederschlagswasser in den über dem Bahndamm gelegenen Graben gepumpt und dort der Versickerung zugeführt.

Das Dachflächenwasser der Bauteile 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.1 und 5.2 wird in die südlich des Bahngleises geplanten Mulden geleitet und dort versickert. Details können dem Entwässerungskonzept entnommen werden. Dieses Konzept wurde abgestimmt und unter Punkt A. III. 3.2 der Begründung berücksichtigt. Zur Regenwasserbewirtschaftung wurde durch das Büro Hofmann-Röttgen auch der Überlastfall berechnet und bei der Regenwasserableitung berücksichtigt.

- c. Eine Historische Recherche und eine orientierende Untersuchung wurde bereits durchgeführt. Das Ergebnis wird in der Begründung unter Punkt A. V. 3.1 berücksichtigt. Entsprechende Auflagen zu den Altlasten wurden in die Hinweise integriert.
- d. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Befestigte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des wassergefährdenden Eintrags besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht

anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

- e. Die Anregung zu den Auffüllungen wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der Ausführungsphase zu beachten.
- f. Ein entsprechendes Gutachten wurde bereits erarbeitet. Das Ergebnis wird im weiteren Verlauf berücksichtigt. Eine Grundwasserabsenkung ist nicht erforderlich.
- g. Der Hinweis auf die Lage in der Rheinniederung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- h. Ein entsprechender Hinweis zu den Abbruchmaterialien wird in den Bebauungsplan integriert.

7. Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Planung sollen als nächster Schritt die förmlichen Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auf der Basis der beiliegenden Pläne und Gutachten durchgeführt werden.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs, Stadt Speyer
2. Entwurf der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen, Schöffler.stadtplaner.architekten, November 2020
3. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, AS+P, November und August 2020
4. Entwurf der Begründung, Schöffler.stadtplaner.architekten, November 2020
5. Freianlagenplan, Hoffmann und Röttgen, August 2020
6. B-Planverfahren Ludwigsgarten Speyer „Am Rabensteinerweg“, Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung, Emch+Berger GmbH, Dezember 2019
7. B-Planverfahren Ludwigsgarten Speyer „Am Rabensteiner Weg“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Emch+Berger GmbH, Mai 2020
8. Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Rabensteinerweg“, K+L, Mai 2020
9. Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Rabensteinerweg“ - Erläuterungsbericht-, K+L, April 2020
10. Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Rabensteinerweg“ -, Stellungnahme- Anbindung Plangebiet an Wormser Landstraße K+L, November 2020
11. Strömungssimulation zur Untersuchung der Auswirkung der Neubebauung auf das Windfeld im Nahbereich, Wacker Ingenieure, März 2020
12. Historische Recherche zur Klärung des Altlastverdachts / Festlegung eines umwelttechnischen Untersuchungsprogramms, PLEJADES, November 2019
13. Orientierende Untersuchung von Boden, Bodenluft und Grundwasser / Feststellung eines evtl. Altlasten-Status / Hinweise zur Bodenentsorgung bei Baumaßnahmen, PLEJADES, Mai 2020
14. Geotechnischer Vorbericht zu Baugrund und Gründung, ISK, April 2020
15. Bericht zur Luftbildauswertung (Kampfmittelerkundung), provoisys GmbH, November 2020

16. Entwässerungskonzept, Hoffmann und Röttgen, September 2020
17. Energiekonzept, Dahlmeier, Juli 2020
18. Theoretische Betrachtungen zur natürlichen Lüftung der Tiefgarage, Wacker Ingenieure, Mai 2020
19. Gutachten „Erschütterungseinwirkungen infolge des Schienenverkehrs“, Lichte, Beratender Ingenieur, Mai 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.