

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0552/2021

**Abteilung:** Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Welter, Daniela

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



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	21.01.2021	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	04.02.2021	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 008A "Speyer Nord II – Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus"**  
**hier: Auswertung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB sowie Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB**

## Beschlussempfehlung:

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

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligungen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 008 A "Speyer Nord II – Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus" wird gefolgt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans, den Textfestsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 008 A „Speyer Nord II – Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus“ beschlossen.
4. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr. 008 A "Speyer Nord II – Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus" integriert.
5. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 008 A "Speyer Nord II – Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus" gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.
7. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB zur Satzung beschlossen.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung**

Die Firma Bauhaus AG betrieb bis gegen Ende des Jahres 2004 auf dem Grundstück an der Schifferstadter Straße einen Baumarkt mit Gartencenter. Seit der Verlagerung des Bauhausmarktes auf das Gelände der ehemaligen Lyautey-Kaserne stehen die Gebäude des alten Marktes weitgehend leer bzw. werden als Gartenmöbelausstellung genutzt. Seither wurden von Seiten der Stadt sowie der Eigentümerin (Bauhaus AG) erhebliche Anstrengungen unternommen eine adäquate Nachnutzung für die Immobilie zu finden, die aber bisher alle erfolglos blieben. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ ist der betreffende Bereich als "Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter" festgesetzt, so dass für anderweitige Nutzungen die planungsrechtliche Grundlage fehlt. Zur Realisierung des nun vorliegenden Konzeptes mit einem Nahversorgungsmarkt und einem Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien ist eine Teiländerung des vorhandenen Bebauungsplans erforderlich.

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

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

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

### **2. Planungshistorie / Verfahren**

Der **Aufstellungsbeschluss** für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 008 A „Speyer Nord II - Teilbepauungsplan Ehemaliges Bauhaus“ wurde durch den Stadtrat am 21.03.2017 gefasst (Vorlage 2126/2017). In der Stadtratssitzung wurde auch beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

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

Gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 13.08.2018 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 07.09.2018 zu äußern. Die Abwägung hierzu kann der Vorlage Nr. 0190/2019 entnommen werden.

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

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

Während dieser Zeit gingen Anregungen eines Bürgers ein.

Die Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 27.08.2020 (Vorlage 0372/2020) behandelt.

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

Die eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 27.08.2020 (Vorlage 0372/2020) behandelt.

Der Beschluss zur Durchführung einer **erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung** sowie einer erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a BauGB wurde durch den Stadtrat am 27.08.2020 (Vorlage 0372/2020) beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

### **3. Ergebnis der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB**

Die Bekanntmachung der erneuten, öffentlichen Auslegung erfolgte am 18.09.2020 im Amtsblatt Nr. 041/2020. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 28.09.2020 bis einschließlich 28.10.2020 in der Verwaltung eingesehen werden. Die Unterlagen wurden auch im Internet auf der Homepage der Stadt Speyer zur Einsicht bereitgestellt.

Während dieser Zeit ging keine Anregung ein.

### **4. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB**

Mit Schreiben vom 22.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 28.10.2020 zu äußern.

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

- Breitband-Projekt-Büro Rhl.-Pf.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen
- Neptune Energy Deutschland GmbH (vormals Engie)
- Handwerkskammer der Pfalz
- Vodafone GmbH
- Landesamt für Geologie und Bergbau
- Landesbetrieb Mobilität Speyer
- Polizeidirektion Speyer

- SGD Süd, Ref.41 Stadtentwicklung, Bauwesen
- SGD, Referat 42
- TanQuid GmbH & Co.KG Tanklager Speyer
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
- Westnetz GmbH
- Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen
- Verbandsgemeinde Rheinauen
- Stadtverwaltung Schifferstadt
- 010, Büro OB
- 020, Wirtschaftsförderung
- 050, Gleichstellungsstelle
- FB 1-140, Rechtsabteilung
- FB 1-153, Techn. Gebäudemanagement
- FBL 2, Fachbereichsleitung
- FB 2-210, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- FB 2-213, Straßenverkehrsbehörde
- FB 2-250, Klimamanagement
- FB 5, Fachbereichsleitung
- FB 5-510, Immobilienverwaltung
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-530, Bauaufsicht und Denkmalpflege
- FB 5-560, Baubetriebshof
- Stadtwerke Speyer
- Verkehrsbetriebe Speyer
- Entsorgungsbetriebe Speyer

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

- |                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ▪ Deutscher Wetterdienst            | Schreiben vom 19.10.2020 |
| ▪ Gemeinde Altlußheim               | Schreiben vom 21.10.2020 |
| ▪ Palatina GeoCon                   | Schreiben vom 28.09.2020 |
| ▪ Pfalzwerke Netz                   | Schreiben vom 21.10.2020 |
| ▪ Vermessungs- und Katasteramt RLP  | Schreiben vom 28.10.2020 |
| ▪ Gemeindeverwaltung Böhl-Iggelheim | Schreiben vom 01.10.2020 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

#### **4.1 Creos Deutschland GmbH**

**Schreiben vom 21.10.2020**

Die Stellungnahme ist weitgehend identisch mit der Stellungnahme zur ersten Offenlage. Zu den geänderten Teilen wurde keine Stellungnahme abgegeben.

#### **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wurde gefolgt. Die Leitung inklusive Schutzstreifen wurde bereits zur 1. Offenlage in die Planzeichnung übernommen. In die Hinweise zum Bebauungsplan wurde ein Verweis auf die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ sowie die sonstigen Anweisungen der Creos integriert.*

## **Begründung**

Die Lage der Leitung und des Schutzstreifens sowie ein entsprechender Hinweis wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Beides ist von Bedeutung für die nachfolgende Ebene der Bauausführung. Die Stellungnahme wurde mit der Bitte um Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Lage der Gasleitung einschließlich des Schutzabstands wurde im B-plan ergänzt. Überbaubare Flächen und Baumstandorte wurden entsprechend angepasst. Die Flächen innerhalb des Schutzstreifens bleiben frei von Überbauung und Neuanpflanzungen.

## **4.2 Deutsche Telekom Technik Bauleitplanung Schreiben vom 15.10.2020**

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21, PPB6, Harald Kudras vom 27.08.2018 und 27.02.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Da mit dem Abriss und Neubau des Gebäudes Bauarbeiten verbunden sind, müssen unbedingt die umfangreichen und wichtigen Telekommunikationslinien entlang der Schifferstadter Straße gegen Beschädigungen gesichert werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

## **Beschlussvorschlag / Begründung**

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zu den geänderten Teilen wurde keine Stellungnahme abgegeben. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Der Hinweis wurde an den Bauherren und die beauftragten Planer weitergeleitet.*

## **4.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe Schreiben von 30.09.2020**

Gegen die Änderungen und Ergänzungen bestehen seitens der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer keine Bedenken.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

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

## **Beschlussvorschlag / Begründung**

*Der Anregung wurde entsprochen. Die Anregungen zur Bodendenkmalpflege wurden bereits zur 1. Offenlage als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Zu den geänderten Teilen wurde keine Stellungnahme abgegeben.*

## **4.4 Industrie- und Handelskammer Rheinland-Pfalz Schreiben vom 28.10.2020**

Wir möchten an dieser Stelle auf die vorangegangene Stellungnahme der IHK Pfalz vom 06.03.2020 verweisen. Die darin geäußerten Positionen vertreten wir weiterhin und möchten insbesondere noch einmal die Hinweise in Bezug auf die Ansiedlung des geplanten Fach-

marktes für Heimausstattung und Heimtextilien betonen.

Aus unserer Sicht werden die Belange der IHK Pfalz durch den Abbruch des Gebäudes und die daraus entstehenden Änderungen des Bebauungsplanes nur unwesentlich tangiert. Die IHK Pfalz stimmt dem Vorhaben daher weiterhin zu, solange weitere Handelsnutzung im Umfeld des Planstandortes ausgeschlossen wird.

#### **Beschlussvorschlag / Begründung**

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

#### **4.5 Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheit, Verbraucherschutz**

**Schreiben vom 28.09.2020**

Gemäß § 70 Absatz 1 Satz 1 LBauO sind im Baugenehmigungsverfahren baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen, d.h. auch Rechtsnormen außerhalb des Baurechts, die materielle Anforderungen an bauliche Anlagen richten.

Auf Grund der derzeitigen COVID-19 Lage und den damit verbundenen gesetzlichen Neuaufgaben für die Gesundheitsämter können bis auf weiteres keine detaillierten Stellungnahmen zu Bauvorhaben abgegeben werden.

Es wird angeregt, in der Baugenehmigung auf die aktuellen rechtlichen Vorgaben für den Bereich Gesundheits- und Verbraucherschutz und deren Beachtung und Umsetzung hinzuweisen.

Abweichungen von rechtlichen Vorgaben, u.a. aus o.g. Normen müssen uns incl. einer Begründung schriftlich vor einer Baugenehmigung mitgeteilt werden.

Wir bitten um eine Kopie (in elektronischer Form) Ihrer Baugenehmigung für unsere Unterlagen.

#### **Beschlussvorschlag / Begründung**

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie betreffen die Baugenehmigung. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*

#### **4.6 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht**

**Schreiben vom 20.10.2020**

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, sofern die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- a. Die vorhandene Schallschutzwand im Norden des PKW-Parkplatzes zur Wohnbebauung im „Feuerdornweg“ hin, muss nach der Schräge von der Schifferstadter Straße im Westen durchgehend auf 4 m über Parkplatzniveau erhöht werden. Dies hat durch das Vorsetzen einer Scheibe zu erfolgen, die nach DIN9613-2 ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> oder ein Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 25$  dB haben muss. Der Spalt zwischen der bestehenden und der neuen Wand soll nicht breiter als 100 mm sein und die Überlappung 0,5 m betragen.
- b. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind Lärmprognosen vorzulegen, die den bis dahin eindeutigen Planungen entsprechen.

### **Beschlussvorschlag / Begründung**

- a. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Die genannte Schallschutzmaßnahme ist bereits Gegenstand des Schallgutachtens und der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Details der Ausführung (Spalt- und Überlappungsmaße) sind Gegenstand der Ausführungsplanung und der Baugenehmigung.*
- b. *Die Anregung zur Baugenehmigung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde an den Bauherren und die beauftragten Planer weitergeleitet.*

### **4.7 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** **Schreiben vom 16.10.2020**

Bezug: Stellungnahmen vom. 19.09.2018; 217-Bebpl-18; Az.: 34/2-38.00.03 und vom 12.03.2020; 39-Bebpl-20.

Nachfolgendes wird gebeten zu berücksichtigen und mit aufzunehmen.

Starkregen /Überflutungsvorsorge: Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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. Fremdwasser, z.B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Ansonsten sind die Auflagen der beiden o.g. Stellungnahmen weiterhin zu beachten.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept ist unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und abzustimmen. Gemäß den Ausführungen sind keine Lkw Stellplätze / Parkplätze vorgesehen.

### **Beschlussvorschlag / Begründung**

*Zu den geänderten Teilen wurde keine Stellungnahme abgegeben.*

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

*Der Versiegelungsgrad und damit auch der Rückhalt von Niederschlagswasser reduziert sich durch die Neuplanung um rund 2.000 m<sup>2</sup> zugunsten von Grün- und Vegetationsflächen sowie Dachbegrünung. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Der Rückhalt von Regenwasser wird nun auch durch die zusätzliche Dachbegrünung auf einer Teilfläche weiter verbessert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss auch die Entwässerung dargelegt werden.*

### **4.8 Stadt Speyer, Abteilung Umwelt und Forsten untere Immissionsschutzbehörde** **Schreiben vom 28.10.2020**

Zu den Neuerungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 008A haben wir als Immissionsschutzbehörde keine Anmerkungen. Unsere Stellungnahme vom 31.01.2020 hat weiterhin Bestand.

## **Beschlussvorschlag / Begründung**

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

### **4.9 Stadt Speyer, Abteilung Umwelt und Forsten untere Wasser- und Bodenschutzbehörde**

**Schreiben vom 28.10.2020**

Untere Bodenschutzbehörde

Die registrierte Altablagerung liegt weit entfernt und ist zudem durch eine Straße vom Bauvorhaben getrennt. Jetzt soll das vorhandene Bauhausgebäude abgerissen werden. Hierzu bitte folgende Auflage aufnehmen:

Bei sensorischen Auffälligkeiten nach erfolgtem Abriss ist die Wasser- und Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Untere Wasserbehörde

Wasserrechtlich ändert sich durch den Abriss des Bauhausgebäudes nichts. Nach wie vor soll das Niederschlagswasser den vorhandenen RW-Kanal eingeleitet werden, die Stellplätze sollen -wie zuvor- mit versickerungsfähigen Belägen (Drainpflaster) ausgestattet werden.

## **Beschlussvorschlag / Begründung**

*Der Anregung wird gefolgt. Die Anregung zu sensorischen Auffälligkeiten nach erfolgtem Abriss wird als Hinweis zu Boden und Baugrund in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wurde an den Bauherren und die beauftragten Planer weitergeleitet.*

### **4.10 Stadt Speyer, Abteilung Umwelt und Forsten untere Naturschutzbehörde**

**Schreiben vom 30.10.2020**

Die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange des BNatSchG ist striktes Recht, diese Belange sind deshalb nicht Gegenstand der Abwägung.

Bei Abriss des Gebäudes in der aktiven Zeit (01.03. - 20.10.) könnten geschützte Tierarten wie Fledermäuse bzw. Brutvögel im Bereich der Fassade betroffen sein (Tötungsverbot § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG). Erfolgt der Abriss in diesem Zeitraum, so sind entsprechende Untersuchungen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten durchzuführen. Der Abriss des Gebäudes und damit der Fassade mit geeigneten Nischen für sog. Nischenbrüter z.B. Hausrotschwanz, kann ganzjährig einen Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG auslösen, wonach es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die europäischen Vogelarten sind besonders geschützt.

Stellungnahme zu folgenden Änderungen:

- a. Die extensive Dachbegrünung wird von 75% auf nur noch 10 % der Dachfläche, das entspricht 550 m<sup>2</sup> reduziert. Grund ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einer Fläche von 5.000 m<sup>2</sup>.

Für den Artenschutz und den Klimaschutz durch Vegetationsflächen ist das bedauerlich, jedoch kommt die Photovoltaikanlage wiederum dem Klimaschutz zugute. Ich schlage dennoch vor, den Textblock unter Kap. 5.5 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" in Anbetracht der erheblichen Verringerung der extensiven Dachbegrünung wie folgt zu kürzen. Der letzte Absatz "Dachbegrünung bietet Lebensraum und Nahrung für Mikroorganismen .... Kanalisation" sollte ersatzlos gestrichen werden.

- b. Das Anpflanzen von nicht heimischen Baumarten wie dem weißen Maulbeerbaum und der europäischen Hopfenbuche beurteile ich aus Artenschutzgründen kritisch. Die heimische Tierwelt ist auf heimische Baumarten als Lebensraum angewiesen. Deshalb sollten vorrangig heimische, standortgerechte Baumarten besonders auf Freiflächen mit ökologischer Funktion verwendet werden. Das Herausnehmen der Esche aus der Liste ist unproblematisch.
- c. Anpassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung vom 28. Mai 2018 wegen des Gebäudeabrisses: Der Gutachter soll die geänderten Bedingungen (Abriss) bei seinen Maßnahmenempfehlungen zu Vorkommen von Nischenbrütern und Fledermäusen ggf. konkretisieren.

Zu III. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter, 5. Artenschutz: Die Maßnahme "Nistkästen aufhängen" als Vermeidungsmaßnahme/ FCS-Maßnahme gewährleistet, dass bei Abriss des Gebäudes kein Verstoß gegen § 44 BNatSchG vorliegt. Danach ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu zerstören. Die europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. Als Folge des Abrisses fallen Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter an der Fassade dauerhaft weg. Nischenbrüter, z.B. Hausrotschwanz, nutzen Nischen an Gebäuden regelmäßig als Brutplatz oder sind auf diese sogar angewiesen. Deshalb genügt es nicht, die Maßnahme "Nistkästen aufhängen" lediglich als Empfehlung zu formulieren.

- d. Sonstiges: 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).

### **Beschlussvorschlag**

- a. *Der Anregung zur Änderung der Begründung wird nicht gefolgt.*
- b. *Der Anregung wird gefolgt. Die genannten Bäume werden aus der Pflanzliste entfernt. Ergänzt werden Wildapfel, Mispel, Vogelkirsche, Wildbirne und Birne.*
- c. *Der Anregung zum Artenschutz wird gefolgt. Die Artenschutzmaßnahmen werden Gegenstand der textlichen Festsetzungen.*
- d. *Es ist kein Beschluss erforderlich.*

### **Begründung**

- a. Zur Dachbegrünung ist auszuführen, dass bei Erhalt des Gebäudes keine Dachbegrünung vorgesehen war. Die Projektentwickler führten aus dies sei aus konstruktiven und statischen Gründen nicht möglich. Die Festsetzung lautete: Mit Ausnahme des Bestandsgebäudes sind die Dachflächen zu mind. 75 % extensiv zu begrünen

und dauerhaft zu unterhalten und hätte nur kleinere Neubauten betroffen. Vor diesem Hintergrund ist auch bei den nun festgesetzten 10 % von einem „Gewinn“ an Dachbegrünung auszugehen. Die geschilderten positiven Wirkungen einer Dachbegrünung sind auch bei einer ca. 550 m<sup>2</sup> großen Fläche zu erwarten. Die Begründung wird daher nicht angepasst.

- b. Der Anregung wird gefolgt. Die genannten Bäume werden aus der Pflanzliste entfernt. Ergänzt werden Wildapfel, Mispel, Vogelkirsche, Wildbirne und Birne.
- c. Der Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde gefolgt. Der Gutachter hat nochmal vor Ort die Fassaden in Augenschein genommen. Die bisherigen Untersuchungen wurden durch ein Artenschutzgutachten mit Stand vom 15.12.2020 aktualisiert und ergänzt. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen: Für die Brutvögel sind 8 Sperlingskoloniehäuser anzubringen und 10 Halbhöhlen aufzuhängen. Für die Fledermäuse sind 6 Universal-Sommerquartiere, Flachkästen erforderlich. Bis das neue Gebäude erstellt ist muss diese Maßnahme an Ersatzorten durchgeführt werden. Es kann z.B. die Aufstellung einer entsprechenden Wand stattfinden. Eine ökologische Umweltbaubegleitung für die Artenschutzmaßnahmen wird festgesetzt.
- d. Für die Eintragung in das Kompensationsverzeichnis ist kein Beschluss nötig. Kompensationsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG sind nicht erforderlich. Hierauf wurde bereits zum Schreiben vom 28.08.2018, Beschlussfassung des Stadtrates zur Offenlage vom 12.12.2019 dargelegt und entsprechend hingewiesen.

#### **4.11 Gremium Naturschutz-Fachbeirat**

**Schreiben vom 30.10.2020**

Verweis auf Stellungnahme vom 25.02.2020 im Rahmen der Offenlage.

#### **Beschlussvorschlag / Begründung**

*Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans liegt keine Stellungnahme vor. Die Anregungen im Rahmen der Offenlage wurden bereits bei der Beschlussfassung des Stadtrates am 27.08.2020 (Vorlage 0372/220) berücksichtigt.*

#### **4.12 Stadt Speyer, Fachbereich 5-550 Grünflächenplanung**

**Schreiben vom 29.10.2020**

Eine Erhöhung des Anteils für die Dachbegrünung würden wir begrüßen und schlagen folgende Formulierung vor:

Festsetzung von regenerativer Energiegewinnung (Photovoltaik). Nicht durch Photovoltaik belegte Flächen sind zu begrünen. Der Anteil an begrünter Fläche muss 15% überschreiten. Die Substratdicke muss min. 10 cm betragen. Alternativ kann ein technisches System zur vergleichbaren Wasserrückhaltung vorgeschlagen werden.

#### **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung zur Begrünung von mind. 15 % der Dachfläche wird nicht gefolgt.*

#### **Begründung**

Der Anteil der Dachbegrünung liegt bei etwas über 10% der Dachfläche und ist entsprechend festgesetzt.

Ursprünglich war keine Begrünung des Daches des Bestandsgebäudes vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sind die nun zu begrünenden 10% eine zusätzliche Begrünung des Gebietes (siehe auch Punkt 4.10 Untere Naturschutzbehörde).

Eine weitere Erhöhung der begrüneten Dachfläche ist durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen, da eine möglichst effiziente Nutzung der Dachfläche zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik) erreicht werden soll. Auch dies dient dem Klimaschutz. Eine Dachbegrünung von 10 % mit einschließlich 10 cm Substrataufbau sowie die Photovoltaikanlage sind jedoch Gegenstand der Festsetzungen bzw. des Durchführungsvertrages.

#### **4.13 Stadt Speyer, Tiefbauamt, Verkehrsplanung Schreiben vom 29.09.2020**

Die aufgezeigten Änderungen oder Ergänzungen haben keine Auswirkungen auf Straßen- bzw. Verkehrsflächen sowie auf die Verkehrsuntersuchung des Ing. Büros Freudl, vom 03.07.2020. Demzufolge wird nur auf die Stellungnahme vom 23.08.2018 verwiesen.

#### **Beschlussvorschlag / Begründung**

*Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Die genannte Stellungnahme vom 23.08.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung war bereits Gegenstand zum Offenlagebeschluss des Stadtrates am 12.12.2019.*

#### **5. Änderungen nach der erneuten Offenlage**

- Ergänzung der Hinweise unter Nr. III, 3, Boden und Baugrund bezüglich sensorischer Auffälligkeiten nach erfolgtem Abriss
- Korrektur und Ergänzung der Pflanzliste unter Nr. II a, 7 zugunsten des Artenschutzes
- Ergänzungen der Artenschutzmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen unter Nr. IIa, 6

#### **Anlagen:**

Bezüglich der Anlagen wird auf das Ratsinformationssystem verwiesen:

1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Stadt Speyer-FB5, Abt. 520, Juli 2020
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (4 Pläne), ADS Architekten, Speyer, Juni 2020
3. Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans, Klaus Nachtrieb, Ludwigshafen, Juni 2020
4. Entwurf der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, Klaus Nachtrieb, Ludwigshafen, 15.12.2020
5. Entwurf der Begründung des Bebauungsplans, Klaus Nachtrieb, Ludwigshafen, Dezember 2020
6. Umweltbericht, Klaus Nachtrieb, Ludwigshafen, 16.06.2020
7. Zusammenfassende Erklärung Klaus Nachtrieb, Ludwigshafen, 15.12.2020

## 8. Gutachten

- Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 16.06.2020
- Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 03.07.2020
- Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 03.07.2020
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro Bioplan, Heidelberg, 28.05.2020
- Artenschutzgutachten, Büro Bioplan, Heidelberg, 15.12.2020
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer, Stadt+Handel, Karlsruhe, 02.01.2019
- Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Rewe-Marktes in Speyer, Schifferstadter Straße 2, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Karlsruhe, 16.06.2020
- Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Hammer-Fachmarktes in Speyer, Schifferstadter Straße, Stadt+Handel, Karlsruhe/ Dortmund, 16.06.2020
- Kurzstellungnahme Einordnung des Hammer-Fachmarktes, Dortmund/Karlsruhe, 16. Juni 2020

### **Hinweis:**

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