

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0553/2021

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in: Salzsieder, Sabrina

Haushaltswirksamkeit:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Drittmittel:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> 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. 016 A - "Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße"
hier: Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der erneuten 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 städtebaulichen Entwurf Nr. 016 A "Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße" wird gefolgt.
2. Dem entsprechend erarbeiteten 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 Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Sollten es die Beschränkungen der Covid-19 Situation erfordern, kann das Verfahren nach dem Planungssicherstellungsgesetz weitergeführt werden.

Begründung:

1. Anlass

Als Schwarmstadt in der Metropolregion Rhein-Neckar besteht in Speyer eine große Nachfrage nach Wohnraum. Hierbei sollen jedoch der sparsame Umgang mit Grund und Boden und der daraus resultierende Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ berücksichtigt werden. Die innerstädtische Brachfläche an der Waldstraße weist in dieser Hinsicht für eine Entwicklung eine besondere Eignung auf. Die gute Erreichbarkeit durch den angrenzenden Bus- und Hauptbahnhof Speyer spricht zusätzlich für eine Wohnbebauung in dieser urbanen Lage.

Für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet - Neufassung und Erweiterung“ III. Änderung, in Kraft getreten am 08.08.2012, erforderlich. Zur Erreichung dieser Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Speyer daher, für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen.

2. Planungshistorie / Verfahren

Am 30.11.2017 hat der Rat der Stadt Speyer den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Da gegenüber 2017 die planerischen Rahmenbedingungen nun geändert vorliegen, wurde am 19.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein ergänzender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ mit der Zielsetzung zur Errichtung von Wohngebäuden gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt am 27.09.2019 öffentlich bekanntgemacht.

Wegen des konkreten Vorhabenbezugs und des Vorhandenseins eines Projektentwicklers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden. Ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens liegt vor. Der hierzu nötige Vorhaben- und Erschließungsplan ist den Bebauungsplanunterlagen als eigenständiges Dokument beigelegt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping

Es wurde bereits mit dem ersten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ vom 30.11.2017 der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden daher mit Schreiben vom 12.09.2018 gebeten, eine erste Stellungnahme bis zum 04.10.2018 abzugeben.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf dieser Plangrundlage nicht durchgeführt.

Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping

Mit dem ergänzenden Aufstellungsbeschluss am 19.09.2019 wurde auch der Beschluss zur erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) gefasst. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt am 27.09.2019. Die Planung lag in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2019 gebeten, eine Stellungnahme bis zum 25.10.2019 abzugeben.

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 036/2019 am 27.09.2019. Der städtebauliche Entwurf wie auch die bereits erarbeiteten Gutachten konnten in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 in der Verwaltung eingesehen werden. Die Unterlagen wurden auch im Internet auf der Homepage der Stadt Speyer zur Einsicht bereitgestellt. Es konnten ebenfalls im Rahmen der Informationsveranstaltung am 17.09.2019 Einwendungen eingebracht werden.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

ÖFFENTLICHKEIT 01 - SCHREIBEN VOM 18.09.2019 UND 22.10.2019

Die Öffentlichkeit nimmt wie folgt Stellung:

1. Bezüglich des Anteils von bezahlbarem Wohnraum von 25 % wird eine „Verdichtung“ von problematischen Bewohnern im Zusammenhang mit dem Haus in der Bahnhofstraße gegenüber befürchtet.
2. Der Parkdruck in der Waldstraße wird bereits jetzt als hoch angesehen. Mit der zusätzlichen Gastronomie wird vermutet, dass es noch schwieriger wird, je nachdem welche Gastronomie die Räume anmietet.
3. Das Thema „ökologische und nachhaltige“ Bauweise ist zu beachten, Energiesparhäuser könnten umgesetzt werden.
4. Die vorangehende Planung des Hotels hatte im hinteren Bereich des Grundstückes eine terrassenförmige Abstufung des Objektes. Zum bestehenden Parkhaus hin war es auf Höhe der Bahnhofstraßenbebauung geplant, in Richtung des Grundstückes Waldstraße 5 wurde das Gebäude auf 9 m Gebäudehöhe abgestuft (plus größerem Abstand zum Grundstück von Waldstraße Nr. 5). Bei der neuen Planung hat das Objekt keine terrassenförmige Abstufung mehr, d.h. es hätte eine Höhe von mind. 11,50 m bei gleichzeitiger engerer Bebauung zum Grundstück Waldstraße 5. Die Stellungnahme der Öffentlichkeit beinhaltet den Hinweis, dass die Eigentumswohnanlage Waldstraße 5 mit ihrer Giebelhöhe von ca. 10 m im Jahr 1985 für dieses Gebiet zu hoch gebaut worden wäre. Daher passt sich die Planung auf dem ehemaligen Haribogelände nun an eine falsche Voraussetzung an. Daher stellt sich die Frage, ob der letzte Bauteil eigentlich nicht zu hoch wird und es nicht besser wäre, eine Etage dort einzusparen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. *Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die Sozialquote wird weiterhin im Gebiet umgesetzt.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich. Um den Parkdruck außerhalb des Plangebiets zu entlasten werden bereits Maßnahmen ergriffen.*

3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich. Auf eine ökologische und nachhaltige Bauweise wird geachtet.
4. Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Die städtebauliche Qualität wird mit dem geplanten Baukörper gewahrt. An der Planung wird festgehalten.

BEGRÜNDUNG

1. Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Sozialquote wurde im Rahmen des „Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen“ für alle zukünftigen Wohnbauprojekte für das gesamte Stadtgebiet beschlossen und wird daher auch in diesem Neubauprojekt umgesetzt. Eine Durchmischung der Bevölkerung ist damit stets weiterhin gegeben, sodass keine Häufung von benachteiligten Bürger*innen befürchtet wird.
2. Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung ist die Errichtung aller Stellplätze, die sich durch die Nutzungen im Plangebiet ergeben, innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Der überwiegende Teil der Stellplätze soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zudem sind entlang der Waldstraße weitere Stellplätze vorgesehen. Vor diesem Hintergrund ist aufgrund der Planung keine Verschärfung des Parkdrucks zu erwarten. Im Rahmen der hier vorliegenden Bebauungsplanung kann jedoch kein Einfluss auf die Parkplatzsituation außerhalb des Geltungsbereichs genommen werden.
Darüber hinaus sei jedoch erwähnt, dass nach Gesprächen mit Anwohner*innen der Waldstraße bereits ein Konzept erarbeitet wurde, um dem aktuellen Parkdruck zu begegnen. So wurde bereits auf der östlichen Seite der Waldstraße ein absolutes Halteverbot umgesetzt. Die Parkplätze auf der Westseite werden markiert und zu 50 % den Anwohnern, zu 50 % der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und die Parkzeit begrenzt. Dies wird jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Bei dem Bauvorhaben wird darauf geachtet, genügend Stellplätze für die Anwohner wie auch für die Besucher der EG-Nutzung zur Verfügung zu stellen.
3. Die ökologische und nachhaltige Bauweise wird durch unterschiedliche Maßnahmen berücksichtigt, so wird auch insbesondere auf eine klimagerechte Bebauung geachtet (Pflanzung von Bäumen, Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge).
4. Bei der Planung wird darauf geachtet, die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen auch zu Bestandsgebäuden hineinzuhalten. Während das aktuell gültige Planungsrecht in dem Bereich eine Bebauung bis zur Grundstücksgrenze, lediglich unter Beachtung der offenen Bauweise ermöglicht, wird das neue Planungsrecht hier restriktiver eingreifen und den erforderlichen Abstand bereits durch die Festsetzung des Baufensters wahren.
Die Planung muss sich außerdem in die aktuelle städtebauliche Situation einpassen. Das neue Auftaktgebäude in die Waldstraße in der geplanten Höhe wird als städtebaulich verträglich und auch notwendig erachtet. Dies ergibt sich auch durch die angrenzenden Bestandsgebäudehöhen des Tonnendachgebäudes am Busbahnhof wie auch durch das gegenüberliegende Gebäude der Waldstraße 2 und 2a mit viergeschossiger Bebauung.

ÖFFENTLICHKEIT 02 - SCHREIBEN VOM 24.09.2019 UND 08.10.2019 - ALLGEMEINES

Die Öffentlichkeit nimmt wie folgt Stellung:

1. Zwingend erforderlich ist ein kurzfristiges, vorzulegendes Verschattungsgutachten für die Waldstraße Hausnummern 2 und 2a, da zwei der drei Gebäudeeinheiten so hoch werden sollen, wie Hausnummer 5, das erste Gebäude sogar so hoch wie das Ärztehaus!
2. Die Anwohner der Waldstraße müssen frühzeitig in das Verkehrskonzept Ausfahrt Waldstraße/Parkhaus/Tiefgarage/Bahnhofstraße einbezogen werden.
3. Die Öffentlichkeit fordert eine "richtige" Begrünung. Also nicht ein paar Bäume in Kübeln und dann auf die asphaltierte Fläche aufgestellt. Hier wird auch von der Stadtverwaltung Einflussnahme erwartet, gerade weil Speyer ja auch den Klimanotstand ausgerufen hat.
4. Es wird die geplante Nutzung eines "hochwertigen Cafés" hinterfragt. Ein hochwertiges Café an einer der befahrensten Straßen Speyer ist nach dem persönlichen Erachten des Einwenders / der Einwenderin unangebracht. Es besteht die Befürchtung, dass der Freisitz nicht genutzt wird. Eine daraus resultierende Umnutzung in eine Spielhalle wird befürchtet, wie dies in der Bahnhofstraße der Fall sei.
5. Die rechtzeitige Umsetzung des Parkkonzeptes wird gefordert, wie es in dem gemeinsamen Meeting am 27.08.2019 abgesprochen wurde.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Verschattungsstudie mit Datum vom 27.06.2019 liegt bereits vor und wurde auch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anwohner der Waldstraße wurden bereits mehrmals zu gemeinsamen Besprechungsterminen diesbezüglich eingeladen, weitere Informationstermine stehen aus.*
3. *Die Anregung wird berücksichtigt. Für das Plangebiet wird eine entsprechende Begrünung vorgesehen und die Festsetzungen des Bebauungsplans werden dahingehend angepasst.*
4. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken werden jedoch nicht geteilt. Die Nutzung des Erdgeschosses des Baukörpers 1 wird im Durchführungsvertrag konkretisiert.*
5. *Das Parkierungskonzept der Waldstraße ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird bereits berücksichtigt, das Parkierungskonzept befindet sich in der Umsetzung.*

BEGRÜNDUNG

1. Ein solches Verschattungsgutachten wurde bereits erarbeitet und lag den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung bei. Die Gebäude in der Waldstraße Nummer 2 und 2A können gemäß der Studie im Frühjahr wie auch im Herbst bei Einbruch der Dämmerung verschattet werden. Im Winter kann eine Verschattung ab dem Nachmittag stattfinden. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe aufgrund dieser sehr geringen zusätzlichen Verschattung wird nicht als notwendig erachtet. Die städtebauliche Verträglichkeit bleibt damit weiterhin erhalten.
2. Es wurden bereits mehrmals Abstimmungsgespräche mit Vertretern der Waldstraße insbesondere zum Verkehrskonzept und den Verkehrsproblematiken der Waldstraße geführt. Hier wurden auch gemeinsame Lösungen erarbeitet, die sich bereits in der Umsetzung

befinden (Begegnung des Parkdrucks, Markierung der Parkplätze, Halteverbot, etc.). Des Weiteren wurde eine Informationsveranstaltung am 17.09.2019 zur Planung wie auch zu allen bereits vorliegenden Gutachten angeboten. Es ist geplant, im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen eine weitere Informationsveranstaltung anzubieten. Mit den Vertretern der Waldstraße steht die Stadtverwaltung außerdem stets in Kontakt.

3. Im Plangebiet sind entsprechende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. So ist die Dachbegrünung, eine Begrünung der nicht überbauten Flächen im Plangebiet wie auch die Ausbildung angrenzender Grünstreifen zur Bahnlinie geplant. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
4. Die bisherige Planung sowie die vorgesehene Bebauung ermöglicht im Erdgeschoss beispielsweise eine gastronomische Nutzung oder die Etablierung einer Dienstleistungsnutzung. Sollte sich hierzu kein Bedarf ergeben ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen trotzdem eine Wohnnutzung an dieser Stelle möglich.

Zwischenzeitlich hat sich die Stadt Speyer zudem dafür ausgesprochen den hier in Rede stehenden Bebauungsplan gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Daraus ergibt sich, dass nur diejenigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets zulässig sind, zu deren Umsetzung sich der Vorhabensträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet hat. Aus diesem Grund ist nicht zu befürchten, dass von der Stadt unerwünschte Nutzungen, wie beispielsweise Spielhallen, zugelassen werden. Den Ausschluss von Spielhallen in diesem Bereich unterstützt zudem das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Speyer.

5. Das Parkierungskonzept der Waldstraße ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die notwendigen Stellplatznachweise für das neue Bauvorhaben werden projektbezogen auf dem Flurstück nachgewiesen.

Hintergrund für den erwähnten Besprechungstermin mit Anwohnernvertretern der Waldstraße, mit Vertretern der Straßenverkehrsbehörde wie auch mit Vertretern des Stadtplanungsamtes war die Problematik des häufigen Parksuchverkehrs in der Waldstraße. Um dem entgegenzuwirken, auch hinsichtlich des zusätzlich zu erwartenden Parkverkehrs durch das Neubauvorhaben, wurden unterschiedliche Maßnahmen erarbeitet.

So wurde bereits auf der östlichen Seite der Waldstraße ein absolutes Halteverbot umgesetzt. Die Parkplätze auf der Westseite werden markiert und zu 50 % den Anwohnern, zu 50 % der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und die Parkzeit begrenzt. Bei dem Bauvorhaben wird außerdem darauf geachtet, genügend Stellplätze für die Anwohner wie auch für die Besucher der EG-Nutzung zur Verfügung zu stellen.

ÖFFENTLICHKEIT 02 - SCHREIBEN VOM 24.09.2019 UND 08.10.2019 - FACHBEITRAG VERKEHR

1. Die Öffentlichkeit beanstandet zu Seite 10-letzter Abschnitt: Es lag nicht „vermutlich“ ein Fehler vor, sondern tatsächlich. Da die Verkehrsmessung zu einer kalten Wetterperiode, 08.02. bis 11.02., ausgeführt wurde, sind die Counter über einen längeren Zeitraum ausgefallen. (Zitat aus Mail vom 05.03.2018, Stadtverwaltung Speyer - Stadtplanungsabteilung)
2. Zu Seite 12, Verkehr Waldstraße wird mitgeteilt, dass hier über einen Algorithmus eine Verkehrsanzahl bestimmen zu wollen, nicht zielführend ist. Die Waldstraße wird von, nicht in der Waldstraße ansässigen, Parkplatzsuchenden permanent aufgesucht (beginnend ab morgens 05:30 Uhr). Die angenommenen 127 Fahrten der Bewohner plus 5% Besucherfahrten entsprechen keinesfalls der Wirklichkeit - ja sind einfach FALSCH. Hier erwarten

wir eine detaillierte Messung. Auch die 10% angenommener Pkw-Wirtschaftsverkehr entsprechen nicht der Realität. Neben der Fahrschule Herzer (die macht schon deutlich mehr als 13 Pkw-Fahrten aus), kommt noch der Zulieferverkehr der Fa. L. Kuprion hinzu. (DHL, UPS, DPD plus diverse Speditionen)

Auf Seite 13, Fuß- und Radverkehr wurde geschätzt, dass an beiden Knotenpunkten jeweils zwanzig Fußgänger die Bahnhofstraße queren (je zehn über die Zu- und Ausfahrt). Weiterhin wurde geschätzt, dass parallel zur Bahnhofstraße ca. fünfzig Fußgänger und Radfahrer die Waldstraße und die Zufahrt zum Parkhaus queren. Auch das entspricht nicht den Tatsachen, zumal sowohl über die Waldstraße als auch über die Bahnhofstraße der zentrale Anlaufpunkt zum Bahnhof und zum ZOB erfolgt. Aus diesem Grund ist das auf Seite 15 für den schlechtesten Verkehrsstrom aufgezeigte Ergebnis AB, AD u.E. nach nicht korrekt. Auch die für alle anderen Verkehrsströme errechnete beste Verkehrsqualitätsstufe QSV A passt nicht. Dementsprechend ist die Berechnung der Verkehrsströme mit einem Zufahrtsverkehrsstrom in die Waldstraße von 65 Fahrzeugen und einem Ausfahrtsverkehrsstrom von 62 obsolet. Hier muss zwingend eine Verkehrszählung erfolgen.

3. Alle folgenden Berechnungen der Seiten 19ff müssen nach Ansicht der Öffentlichkeit damit neu erfolgen, zumal nicht 80 sondern 85 Wohneinheiten geplant sind. Nicht berücksichtigt worden ist, dass im ersten Gebäude im Erdgeschoss Lokaltäten, Einzelhandel o. Ä. etabliert werden soll.
4. Feuerwehruzufahrt: Um eine möglichst reibungslose Zu- und Abfahrt der Feuerwehr zu gewährleisten müssen zus. 25,7 qm Grünfläche befestigt werden. Zwar wird hier von einer Kompensation durch einen anderen begrünten Teilbereich (18,3 qm) im Ausfahrtsbereich gesprochen, aber es gehen durch diese Maßnahme erneut 7,4 qm Begrünung verloren.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*
2. *Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Annahme von entsprechend höherer Verkehrsbelastung führt zu keiner signifikanten Verschlechterung der Qualitätsstufe des Verkehrs.*
3. *Das Gutachten ist der aktuellen Planung anzupassen.*
4. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Erbringung eines Ausgleichs für den durch die Planung ermöglichten Eingriff ist nicht erforderlich.*

BEGRÜNDUNG

1. Gemäß den Empfehlungen für Verkehrserhebungen (FGSV 2012) sind Verkehrszählungen zwischen März und Oktober durchzuführen. Dies wurde mit dem zweiten Zählintervall im März erreicht. Der Spitzenverkehr wurde am 09.03.2019 ermittelt.
Aufgetretene Zählausfälle wurden interpretiert und durch eine Worst-Case-Betrachtung ausgeglichen.
2. Wie im Verkehrsgutachten beschrieben ist, liegen zur Waldstraße insgesamt sowie zum Rad- und Fußverkehr keine separaten Verkehrszahlen vor. Diese wurden behelfsweise nach bestem Wissen und Gewissen gutachterlich ermittelt und auf Plausibilität überprüft. Die Anmerkungen der Stellungnahme stellen subjektive Betrachtungen des Einwendenden dar. Objektiv verwertbare Verkehrszahlen sind darin nicht genannt.

Entgegen der Behauptung der privaten Stellungnahme ist der Lieferverkehr bereits gutachterlich berücksichtigt und in den Berechnungen enthalten. Es sei zudem erwähnt, dass Fahrschulfahrzeuge nicht wesentlich mehr Verkehr erzeugen als Anwohnerfahrzeuge. Die meisten Fahrten der Fahrschulfahrzeuge finden außerhalb des Betrachtungsgebietes in der Stadt und auf dem gesamten Straßennetz verteilt statt. Die theoretischen Unterrichte in den Räumlichkeiten der Fahrschulen finden i. d. R. außerhalb der verkehrlichen Spitzenstunde statt (bei der genannten Fahrschule ab 19:00 Uhr und damit außerhalb des Betrachtungszeitraums).

Bei der Bahnhofstraße handelt es sich um eine stark befahrene Straße mit ca. 12.000 Kfz/Tag. Üblicherweise wird an solchen Straßen die Querungsmöglichkeit mit Hilfe von Lichtsignalanlagen (Ampeln) oder Fußgängerüberwegen (Zebrastreifen) gebündelt. Diese liegen in der Waldstraße nicht vor. Es ist zu erwarten, dass ein großer Teil der Fußgänger und Radfahrer die nächstgelegene Querungsmöglichkeit nutzt (z. B. Kreuzung Bahnhofstraße/ Wormser Landstraße). Da aber nicht alle regelkonform die Straße überqueren, wurde nur ein Teil der Fußgänger berücksichtigt. Die Endergebnisse der Verkehrsqualitätsstufe ändern sich jedoch auch dann nicht, wenn statt 10 und 50 Querungen mit 50 und 100 Querungen gerechnet wird. Dies bedeutet, dass auch die Qualitätsstufen A,B,A,D erreicht werden.

3. Parallel zur Erstellung des verkehrlichen Gutachtens wurde die Planung geringfügig angepasst. Jedoch kann gutachterlich bestätigt werden, dass sich durch die genannte Änderung die Berechnungsgrundlage nicht in dem Maße ändert, dass der Knotenpunkt überlastet wäre. Der Gutachter geht davon aus, dass selbst wenn das Plangebiet mit einem Mischgebietscharakter entwickelt werden würde noch immer mindestens die angestrebte Qualitätsstufe D erreicht werden würde. Da dies jedoch nicht die Planungsabsicht für das hier in Rede stehende Gebiet ist, können die Auswirkungen nahezu vernachlässigt werden.
4. Die in der privaten Einwendung genannten Maßnahmen müssen zur Versorgungssicherheit ausgeführt werden. Allerdings ist hierzu keine vollständige Versiegelung der Flächen erforderlich.

Ergänzend sei erwähnt, dass das hier in Rede stehende Plangebiet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ befindet. Darin war bereits ein Mischgebiet und gemäß BauNVO von 1977 eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung durch Nebenanlagen zugelassen war. Durch die hier in Rede stehende Planung wird eine dem Umfeld entsprechende städtebauliche Dichte angestrebt, die das in der Ursprungsplanung festgesetzte Maß geringfügig übersteigt, sich jedoch im Rahmen der geltenden den Baunutzungsverordnung bewegt. Vor diesem Hintergrund ist die in der privaten Einwendung genannte Mehrversiegelung zu vernachlässigen. Zudem wird der hier in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Aus diesem Grund ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Es sei an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt Speyer zur langfristigen Beförderung der Klimaschutzziele bestrebt, ist eine gleichmäßige und qualitätvolle Durchgrünung zu erzielen. Aus diesem Grund wurden grünordnerischen Festsetzungen wie beispielsweise zu Gehölzpflanzungen und Dachbegrünung getroffen, um den Klimaschutzziele der Stadt Rechnung zu tragen.

ÖFFENTLICHKEIT 02 - SCHREIBEN VOM 24.09.2019 UND 08.10.2019 - FACHBEITRAG KLIMA

1. Da die Stadt Speyer sowieso schon den Klimanotstand ausgerufen hat, gehen die Bewohner der Waldstraße davon aus, dass die im o.g. Fachbeitrag vorgeschlagenen Klimaverbesserungsmaßnahmen vollumfänglich erfüllt werden. Dies gilt insbesondere für die gewählte Platzierung und Dichte der Baumpflanzungen sowie für die Pflanzung möglichst großkroniger Bäume im Bereich der oberirdischen Parkierungsflächen, im Innenhof und an den Grundstücksrändern. Darüber hinaus wird neben der aufgezeigten Dachbegrünung auch die Verwendung von Rasengittersteinen erwartet, wie auch in den Bereichen der momentan geplanten befestigten Erschließungswege.
Es wird eine deutliche Begrünung des Wohnkomplexes entsprechend den Plänen der SSV Architekten (S. 14 – 16 Entwurf Planung Waldstraße) gefordert.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Café o. Ä. an diesem Standort schwierig anzusiedeln sein wird. Dafür ist die Bahnhofsstraße einfach zu laut und zu verkehrsträchtig. Im Sinne des Investors zielführend wäre sicherlich eine Praxis für Krankengymnastik o.ä. da in unmittelbarer Nähe neben der „Radiologie Vorderpfalz“ auch diverse Fachärzte ansässig sind, bspw. „Orthokur Speyer“, „Chirurgische Gemeinschaftspraxis“ etc.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. *Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Basierend auf den gutachterlichen Empfehlungen werden Festsetzungen zur Begrünung wie auch zu Oberflächenbelägen aufgenommen.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken werden jedoch nicht geteilt. An der Planung wird festgehalten. Die Nutzung des Erdgeschosses des Baukörpers 1 wird im Durchführungsvertrag konkretisiert.*

BEGRÜNDUNG

1. Entsprechend der Begrünungssatzung der Stadt Speyer vom 21.12.2018 soll eine angemessene Durchgrünung und Gestaltung von Baugrundstücken sichergestellt werden. Es dient der langfristigen Beförderung der Klimaschutzziele der Stadt Speyer, einer gleichmäßigen Durchgrünung von Baugebieten sowie der Verbesserung der Wasserrückhaltung zur Vorsorge gegen Hochwasserereignisse.
Basierend auf den im Rahmen der erstellten Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind Festsetzungen formuliert worden. Somit wird die geforderte Durchgrünung gewährleistet. Zudem hat sich die Firma Ostermayer Wohnbau GmbH dafür ausgesprochen, eine Freiflächenplanung in Auftrag zu geben, sodass die Festsetzungen qualitativ umgesetzt werden. Darin werden Baumstandorte und weitere Begrünungsmaßnahmen konkretisiert.
2. Es wird auf die vorangehende Bewertung der Stellungnahme zur Einwendung der „Öffentlichkeit 02 Allgemeines – Schreiben vom 24.09.2019 und 08.10.2019“ unter Punkt 4 verwiesen.

ÖFFENTLICHKEIT 03 - SCHREIBEN VOM 03.10.2019 - ALLGEMEINES

1. Es wird ein Verschattungsgutachten gefordert um die zu erwartende Verschattung für das Gebäude Waldstraße 2 und 2 a in den unterschiedlichen Jahreszeiten zu ermitteln.
2. In Speyer wurde der „Klimanotstand“ ausgerufen. An den zuletzt entstandenen Bauprojekten (siehe Innenhof des umgebauten Projekts in der Ludwigstraße/Hof des früheren Ju-

gendtreffs, von den Port-Side-Häusern, die Filzfabrik) ist deutlich zu erkennen, dass es an ausreichender Begrünung mangelt. Es werden Wege und Parkplätze komplett asphaltiert meist bis zur Hausmauer. Die Begrünung ist minimalistisch – wie man an den Port-Side Häusern erkennen kann: die neu gepflanzten Bäume haben kaum Platz zu wachsen und sich zu vergrößern. Sie sind viel zu stark von den Steinen rundherum eingeengt. Selbst wenn die Innenhöfe begrünt werden, muss es auch um den Häuserkomplex herum eine ausreichende Begrünung genau wie an der Waldstraße 2 und 2 a gegenüber geben, d.h. Begrünung mit Sträuchern, Blumen und Stauden und nicht Pflanzen in Betonkübeln wie auf den Plänen dargestellt. Die Zufahrten für die Feuerwehr in die Innenhöfe sollen nicht asphaltiert oder geteert werden, sondern müssen aus versickerungsfähigen Pflastersteinen gelegt werden. Diese Beschaffenheit hatte man bei den zuvor im Rahmen des Hotelprojekts geplanten Außenparkplätzen als unversiegelte Flächen ausgelobt.

3. Das neue Parkkonzept muss zeitnah – vor Baubeginn des Wohnungsbaus – begonnen werden. Der Parktourismus wird täglich schlimmer.

Bereits jetzt ist die Ausfahrt aus der Waldstraße kommend schwierig: das Verkehrsaufkommen ist so hoch, dass minutenlang gewartet werden muss, um z.B. nach links Richtung Kreuzung „Rauschendes Wasser“ abzubiegen oder nach rechts Richtung Bahnhof. Noch schwieriger wird es, wenn Autos und Fahrräder aus dem 85 Wohnungen umfassenden Komplex demnächst dazukommen, um in die Bahnhofstraße abzubiegen. Wie sollen sie nach links abbiegen: Es muss die zweigeteilte Abbiegespur – die eine zum Abbiegen ins Parkhaus und die weitere zur Waldstraße – gekreuzt werden. Oder darf nicht mehr nach links abgelenkt werden? Gleichzeitig muss auf Radfahrer und Fußgänger geachtet werden. Die Aussage am 17.09.19, dass aufgrund der Verkehrszählung mit keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, ist nicht haltbar. Die Ergebnisse aus der Verkehrszählung waren aufgrund der Temperaturen unter dem Gefrierpunkt nicht verwertbar. Hier muss es eine richtige Planung geben, in die auf jeden Fall wir Anwohner, die hier täglich unterwegs sind und die Problematik am besten kennen, einbezogen werden. Eine schematische Darstellung wie am 17.09.19 vorgestellt, ist hier nicht ausreichend. Es muss eine Vor-Ort-Begehung geben, in die wir Anwohner einbezogen werden.

Die Situation für Fußgänger – immerhin wohnen ja mehr als 100 Menschen in der 85-Wohnungen-Anlage – wird ebenfalls schwierig: die Bahnhofstraße ist auch als Fußgänger schwer passierbar. Die Autos sind mit viel zu hohem Tempo unterwegs (Taxis jagen sich nachts bei Tempo 80 km/h von Kreuzung Rauschendes Wasser bis Bahnhof!), es gibt zwischen Bahnhof und Kreuzung „Rauschendem Wasser“ keine Ampel, keine Querungshilfe oder Mittelinsel wie z.B. in der Wormser Straße. Hier muss dringend etwas eingerichtet werden; das wäre die ideale Platzierung dafür. Des Weiteren die Frage wie können Radfahrer, die vom Bahnhof kommen und links in die Wohnanlage abbiegen wollen sicher ans Ziel? Bis heute ist die Abbiegesituation für Radfahrer ab der Schuberstraße/Sozialgericht absolut gefährlich: von hinten kommen Autos und LKWs, häufig in hohem Tempo machen das Abbiegen schon jetzt äußerst riskant. Es werden nicht nur Erwachsene, sondern auch Kinder und ältere Menschen von dieser Schwierigkeit betroffen sein. Auch wenn die Bahnhofstraße dem LBM zugeordnet ist, hier sollte Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer im Vordergrund stehen.

4. Ein hochwertiges Café, so wie es geplant ist, wäre sehr wünschenswert. Es wird jedoch der geplante Standort hinterfragt. Auch die Außenbestuhlung vom „Wilhelmi“ würde wohl nicht übermäßig genutzt werden. Es wird daher vorgeschlagen, die Bahnhofstraße verkehrsberuhigt auszubilden. Es soll verhindert werden, dass die Mietflächen im Laufe der

Zeit an Cafés mit Spielautomaten oder Sportcafés vermietet werden - wie in der Passage kurz vor der Agentur für Arbeit geschehen - und damit abgewertet werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Verschattungsstudie mit Datum vom 27.06.2019 liegt bereits vor und wurde auch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt.*
- 2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende, aus den Gutachten resultierende grünordnerische Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- 3. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Annahme von entsprechend höherer Verkehrsbelastung führt zu keiner signifikanten Verschlechterung der Qualitätsstufe des Verkehrs.*
- 4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken werden jedoch nicht geteilt. Die Nutzung des Erdgeschosses des Baukörpers 1 wird im Durchführungsvertrag konkretisiert.*

BEGRÜNDUNG

1. Ein solches Verschattungsgutachten wurde bereits erarbeitet und lag den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung bei. Die Gebäude in der Waldstraße Nummer 2 und 2A können gemäß der Studie im Frühjahr wie auch im Herbst bei Einbruch der Dämmerung verschattet werden. Im Winter kann eine Verschattung ab dem Nachmittag stattfinden. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe aufgrund dieser sehr geringen zusätzlichen Verschattung wird nicht als notwendig erachtet. Die städtebauliche Verträglichkeit bleibt damit weiterhin erhalten.
2. Entsprechend der Begrünungssatzung der Stadt Speyer vom 21.12.2018 soll eine angemessenen Durchgrünung und Gestaltung von Baugrundstücken sichergestellt werden. Es dient der langfristigen Beförderung der Klimaschutzziele der Stadt Speyer, einer gleichmäßigen Durchgrünung von Baugebieten sowie der Verbesserung der Wasserrückhaltung zur Vorsorge gegen Hochwasserereignisse.

Basierend auf den im Rahmen der erstellten Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind Festsetzungen formuliert worden. Somit wird die geforderte Durchgrünung gewährleistet. Zudem hat sich die Firma Ostermayer Wohnbau GmbH dafür ausgesprochen, eine Freiflächenplanung in Auftrag zu geben, sodass die Festsetzungen qualitativ umgesetzt werden. Darin werden Baumstandorte und weitere Begrünungsmaßnahmen konkretisiert.

3. Die Planung für den hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht die Errichtung einer Tiefgarage vor. Außerdem werden entlang der Waldstraße oberirdische Stellplätze errichtet. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass durch die hier vorliegende Planung der aktuelle Parkdruck erhöht wird, da alle erforderlichen Stellplätze im Plangebiet nachgewiesen werden können.

Es sei zudem darauf verwiesen, dass nach Gesprächen mit Anwohner*innen der Waldstraße bereits ein Konzept erarbeitet wurde, um dem aktuellen Parkdruck zu begegnen. So wurde bereits auf der östlichen Seite der Waldstraße ein absolutes Halteverbot umgesetzt. Die Parkplätze auf der Westseite werden markiert und zu 50 % den Anwohnern, zu 50 % der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und die Parkzeit begrenzt. Dies wird jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

Die Ausführungen zur verkehrlichen Situation auf der Bahnhofstraße werden zur Kenntnis

genommen und an die Verkehrsplanung weitergegeben. Jedoch kann im Rahmen der hier vorliegenden Planung darauf kein Einfluss genommen werden. Zudem gehört die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung bzw. die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nicht zum Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

4. Die bisherige Planung sowie die vorgesehene Bebauung ermöglicht im Erdgeschoss beispielsweise eine gastronomische Nutzung oder die Etablierung einer Dienstleistungsnutzung. Sollte sich hierzu kein Bedarf ergeben, ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen trotzdem eine Wohnnutzung an dieser Stelle möglich.

Zwischenzeitlich hat sich die Stadt Speyer zudem dafür ausgesprochen, den hier in Rede stehenden Bebauungsplan gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Daraus ergibt sich, dass nur diejenigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets zulässig sind, zu deren Umsetzung sich der Vorhabensträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet hat. Aus diesem Grund ist nicht zu befürchten, dass von der Stadt unerwünschte Nutzungen, wie beispielsweise Spielhallen, zugelassen werden. Den Ausschluss von Spielhallen in diesem Bereich unterstützt auch das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Speyer.

In der privaten Einwendung ergeht zudem die Empfehlung, die Bahnhofstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszubilden, um eine Außenbestuhlung einer möglichen gastronomischen Nutzung attraktiver zu gestalten. Hierzu sei darauf verwiesen, dass es sich bei der Bahnhofstraße um eine Landesstraße mit einer Verkehrsstärke von, je nach Abschnitt, über 11.000 bis über 15.000 Fahrzeuge pro Tag handelt. Bei einem solchen Verkehrsaufkommen ist die Ausbildung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Verkehrszeichen 325, gemischte Verkehrsfläche, Fahren mit Schrittgeschwindigkeit) nicht empfehlenswert. Darüber hinaus besteht im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens keine Möglichkeit auf die Klassifizierung, Gestaltung o. Ä. der Bahnhofstraße Einfluss zu nehmen.

ÖFFENTLICHKEIT 03 - SCHREIBEN VOM 24.10.2019 - FACHBEITRAG VERKEHR

1. Aus der privaten Stellungnahme geht der Einwand hervor, dass zum Thema „Verkehrsaufkommen“ im Gutachten auf veraltete Verkehrszahlen von 2015 zurückgegriffen wird, statt neue Zählungen vorzunehmen. Der Autoverkehr hat in Speyer in den letzten Jahren spürbar und sichtbar enorm zugenommen. Daher sind die hochgerechneten Ergebnisse im Gutachten absolut nicht haltbar: es ist schlichtweg falsch, zu behaupten, der Verkehr bestünde hauptsächlich aus Anwohnerverkehr. Schon allein die Nummernschilder und die Vielzahl der Fahrzeuge, die in die Waldstraße ab 6 Uhr morgens hineinfahren, machen deutlich, dass es sich um Besucherverkehr handelt bzw. um Angestellte der Arztpraxen etc.. Die Angabe von 5% Besucherverkehr mit 6 Fahrzeugen spiegelt nicht die Realität wieder. Und zum Wirtschaftsverkehr: Es sind täglich bis zu 20 UPS/DHL-Fahrzeuge manchmal sogar mehr Sprinter in der Waldstraße unterwegs, sicherlich nicht nur 13 wie im Gutachten behauptet. Abends ist die Zahl der Ausfahrten genauso hoch wie am Morgen, weil die parkenden Autos wieder ihren Heimweg antreten. Zusätzliche Fahrzeuge fahren in die Waldstraße abends durch die Kursbesucher der Fahrschule. Es handelt sich keineswegs um eine „typische Stichstraße“, sondern um eine Straße mit zwei stark frequentierten Gewerbebetrieben.

Den Fuß- und Radverkehr auf eine „Schätzung“ zu reduzieren ist nicht akzeptabel. Die Waldstraße wird von Sportlern, Fußgängern, Spaziergängern, Radfahrern (beruflich bedingt und in der Freizeit), Kinderwagen/-rollern und Kindern frequentiert, insbesondere an

den Wochenenden. Oder soll Speyer noch mehr zur Autostadt werden? All diese Verkehrsteilnehmer müssen sich in der Waldstraße sicher und wohl fühlen.

2. Von einer sog. Verkehrsqualitätsstufe kann nicht die Rede sein: Als Radfahrer oder Autofahrer vom Bahnhof kommend und in der Absicht, in die Waldstraße einzubiegen (2. Abschnitt der Abbiegespur auf Höhe der Hausnummer 5; der 1. Teil ist die Parkhauszufahrt) wird man regelmäßig von Autofahrern überholt oder geschnitten, die schneller fahren wollen und denen das Abbiegetempo zu niedrig erscheint. Sie setzen zum Überholen an und bringen den Abbieger im Auto oder auf dem Rad gleichermaßen in gefährliche Situationen. Es fehlen in der Mitte der Straße Schikanen oder Querungshilfen wie in der Wormser Straße, auch für Fußgänger, die die Bahnhofstraße queren wollen. Warum gilt hier kein Überholverbot?
3. Ein hochwertiges Café, so wie es beim Termin angekündigt war, wäre sehr wünschenswert. Allerdings ausdrücklich ohne Bäckerei, denn mit dem BGH-Urteil vom Oktober 2019 werden nun bei Bäckereien mit Cafés großzügige Öffnungszeiten wie in der Gastronomie erlaubt. Wir fordern, von einem Café mit Bäckerei Abstand zu nehmen. Andernfalls wird es in der Waldstraße den ganzen Sonntag An- und Abfahrtsverkehr geben. Die Sonntagsruhe wird nicht mehr gegeben sein.
4. Nochmals fordere ich, für alle geplanten Stellplätze sowie für die Innenhofflächen versickerungsfähige Pflastersteine, um die Versiegelung des Geländes zu minimieren. Und rund herum eine maximale Begrünung. Zwischen Parkhaus, Einbiegespur und Häuserbebauung Grünflächen zu verkleinern, halte ich für einen falschen Ansatz. Wir wollen maximale Begrünung.
5. Des Weiteren fordere ich, dass die Stadt endlich die im Parkhaus für Besucher der Postgalerie vor vielen Jahren blockierten bzw. reservierten Parkplätze freigibt. Dies hatte uns der damalige amtierende Oberbürgermeister Eger im Januar 2018 zugesagt: diese Plätze sollten freigegeben oder zurückgegeben werden, da kein Postgaleriebesucher ernsthaft hinterm Bahnhof parkt, um mit einem abgeschafften Shuttle in die Postgalerie zu fahren. Entsprechend mehr Plätze stünden im Parkhaus für Besucher der neuen Wohnanlage zur Verfügung und das Parkhaus würde endlich einmal besser ausgelastet. Leider ist unser Vertrauen in regelmäßige Kontrollen der in der Waldstraße abgestellten Fahrzeuge mit Parkschein ziemlich gering. Daher auch unsere Ideen, mittig zwischen die Bäume Pflanzkübel zu platzieren. So würde sich bestimmt fast jeder an das Halteverbot halten. Dies als wichtige Anregung.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*
2. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*
3. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*
4. *Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*
5. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt der hier vorliegenden Bebauungsplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*

BEGRÜNDUNG

1. Entgegen der privaten Behauptung wurden zu Beurteilung des Verkehrsaufkommens keine Verkehrszahlen von 2015, sondern von 2018 verwendet. Eine eventuelle Zunahme des Verkehrs in diesem Zeitraum ist daher berücksichtigt. Wie im Verkehrsgutachten beschrieben ist, liegen zur Waldstraße insgesamt sowie zum Rad- und Fußverkehr keine separaten Verkehrszahlen vor. Diese wurden behelfsweise nach bestem Wissen und Gewissen gutachterlich ermittelt und auf Plausibilität überprüft. Die Faktoren entsprechen den Maximalvorgaben des entsprechenden Regelwerkes bzw. wurden sogar erhöht. Die Anmerkungen der Stellungnahme stellen subjektive Betrachtungen des Einwendenden dar. Objektiv verwertbare Verkehrszahlen sind darin nicht genannt.
2. Die Verkehrsqualitätsstufe wird in den offiziellen Regelwerken definiert. Der Begriff ist nicht willkürlich gewählt. Im Absatz wird weiterhin verkehrswidriges Verhalten beschrieben, die aber nichts mit dem Bauvorhaben zu tun haben und nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung sind. Der Einbau von Querungshilfen und Schikanen wären separate Maßnahmen, die die Stadt bzw. der Straßenbaulastträger bei tatsächlichem Erfordernis veranlassen müsste, unabhängig des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes. Die Anfrage wird der Verkehrsplanungsabteilung vorgelegt.
3. Die bisherige Planung sowie die vorgesehene Bebauung ermöglicht im Erdgeschoss beispielsweise eine gastronomische Nutzung oder die Etablierung einer Dienstleistungsnutzung. Eine weitere Konkretisierung ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen, jedoch sind unabhängig davon die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes einzuhalten. Demnach ist die Unterbringung von Betrieben, die einen über das verträgliche Maß des Umfeldes hinausgehenden Störgrad aufweisen, ohnehin nicht genehmigungsfähig.

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass im Verkehrsgutachten die gemäß HBS und EVE bemessungsrelevanten Faktoren berücksichtigt worden sind (Spitzenstunde). Die Spitzenstunde ist dienstags bis donnerstags zu erwarten. Daher würde der zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr zu einem Bäcker an einem Sonntag nicht zur Überlastung der betrachteten Knotenpunkte führen.

4. Die Stadt Speyer ist zur langfristigen Beförderung der Klimaschutzziele bestrebt, eine gleichmäßige und qualitätvolle Durchgrünung zu erzielen. Aus diesem Grund wurden grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So ist beispielsweise die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Hof- und Stellplatzflächen vorgesehen sowie Gehölzpflanzungen und eine Dachbegrünung.

Unter Berücksichtigung einer qualitätvollen Durchgrünung im Plangebiet ist die Stadt jedoch auch bestrebt eine für diese Stelle angemessene städtebauliche Dichte zu realisieren. In Anbetracht der getroffenen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass ein angemessener Kompromiss zwischen den beiden Zielvorstellungen gefunden wurde.

5. Im Rahmen der hier vorliegenden Bebauungsplanung kann kein Einfluss auf die Parkplatzsituation des benachbarten Parkhauses oder in der Waldstraße genommen werden. Die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gehört nicht zum Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Es sei zudem darauf verwiesen, dass nach Gesprächen mit Anwohner*innen der Waldstraße bereits ein Konzept erarbeitet wurde, um dem aktuellen Parkdruck zu begegnen. So wurde bereits auf der östlichen Seite der Waldstraße ein absolutes Halteverbot umgesetzt. Die Parkplätze auf der Westseite werden markiert und zu 50 % den Anwohnern, zu 50 % der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und die Parkzeit begrenzt. Dies wird jedoch

außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

ÖFFENTLICHKEIT 04 - SCHREIBEN VOM 23.09.2019 - ALLGEMEIN

1. Aus der privaten Einwendung geht hervor, dass im Gegensatz zur früher angedachten Hotelbaumaßnahme, welche eine gestaffelte Bauweise vorsah, die sich nach Norden, zu den Anwesen Waldstr. 5 und 5a hin auf 2 Geschosse und eine Höhe von ca. 9 Meter reduzierte, von einer solchen Staffelung nun Abstand genommen wurde. Wie aus den ausliegenden Planunterlagen zu ersehen war, rückt der nördliche Baukörper nun wesentlich näher als die ursprünglich geplanten 13,5m an die Nachbaranwesen heran. Da die sog. Punkthäuser entlang der Waldstr. nun in dreigeschossiger Bauweise + D ausgeführt werden, liegt deren Höhe nun deutlich über der, aus der ursprünglichen Planung. Hierdurch fühlt sich die Wohnungseigentümergeinschaft beeinträchtigt. In den vorliegenden Gutachten wird zwar von keiner signifikanten Änderung der Verschattungssituation gegenüber der zuvor angedachten Hotelbebauung gesprochen. Fakt ist jedoch, dass bereits die ursprüngliche Planung Nachteile für das Nachbaranwesen mit sich gebracht hätten, welche sich nun aufgrund der geänderten Bauweise nochmals verstärken.

In der privaten Einwendung wird zu bedenken gegeben, dass die meisten in den Anwesen Waldstr. 5 und 5a gelegenen Wohneinheiten samt Loggien und Balkonen nach Süd/Südwest ausgerichtet sind. Durch das Heranrücken, sowie die Höhe des Neubauprojektes, ist zumindest zu verschiedenen Jahres- und Uhrzeiten durchaus eine Verschattung festzustellen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich unmittelbar angrenzend an das Neubauprojekt eine ca. 500 qm große Gemeinschaftsfläche zugunsten der Bewohner samt Spielplatz befindet. Der Aufenthalt wird auf der besagten Fläche nach Auffassung der Wohnungseigentümer ebenfalls durch das Heranrücken des äußeren Baukörpers an das besagte Nachbaranwesen beeinträchtigt.

2. Im Erdgeschoss soll eine Ladenzeile mit gastronomischer Nutzung entstehen. Angesprochen den Charakter des gastronomischen Betriebes erklärte der Planer anlässlich der Vorstellung des Bauvorhabens, dass lediglich an den Betrieb eines Tagescafés gedacht sei. Hierzu wird angemerkt, dass ein Tagescafé keine gaststättenrechtliche Betriebsart darstellt, mit der Folge, dass jegliche gaststättenrechtliche Nutzung mit all ihren negativen Begleiterscheinungen möglich und zulässig sein wird.

3. Im Interesse an einem gedeihlichen Miteinander fordert die Wohnungseigentümergeinschaft zur ursprüngliche Staffelung der Baukörper sowie zu den ehem. geplanten Abstandsflächen zurückzukehren. Die Wohnungseigentümergeinschaft behält sich ausdrücklich vor, die Planung durch einen Sachverständigen hinsichtlich ihrer Zulässigkeit, nicht zuletzt was die in Rede stehende GFZ anbetrifft, welche nach eigenen Aussagen das zulässige Maß der Zulässigkeit übersteigt, überprüfen zu lassen. Außerdem bitten wir zu prüfen, ob die Nutzung der Ladenzeile nicht ausschließlich auf Betriebe im Dienstleistungsgewerbe, welche dem Ladenöffnungsgesetz unterliegen, beschränkt werden kann.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.*
2. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*
3. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.*

BEGRÜNDUNG

1. Die hier in Rede stehende Bebauungsplanung verfolgt die Zielsetzung ein qualitätvolles Wohnquartier zu realisieren. Vor diesem Hintergrund ist einhergehend mit der Änderung der Planungsintention (von ehemals Hotel) eine Änderung der vorgesehenen Bebauung erforderlich. Aus diesem Grund wurde für das Areal eine für Wohnbebauung und der städtebaulichen Dichte entsprechende Planung erstellt. Die Befürchtungen aus der privaten Einwendung, dass eine Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung entsteht, werden aus folgenden Gründen nicht geteilt:

Gemäß der gefestigten Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 LBauO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall eingehalten. Die in der privaten Einwendung benannten „Punkthäuser“ haben eine Gesamthöhe von etwas mehr als 12,65 m, die drei Geschosse plus ein von den nördlichen, südlichen und westlichen Außenwänden zurückgesetztes Staffelgeschoss umfassen. Der benötigte Grenzabstand ergibt sich aus der Formel $0,4 \times \text{Gebäudehöhe}$. Da allerdings der Abstand, den ein Staffelgeschoss von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückweicht, auf den Grenzabstand anzurechnen ist, ist für die Stellung des Baukörpers eine Gebäudehöhe von etwa 10 m anzunehmen. Daraus ergibt sich ein Abstand von ca. 4 m. Tatsächlich ist jedoch ein Abstand von rund 5 m eingehalten. Das Staffelgeschoss weicht von der nördlichen Außenwand deutlich zurück, sodass der Grenzabstand mehr als eingehalten ist.

Weiterhin ist nicht ersichtlich, warum sich durch die Neuplanung von Wohngebäuden eine Beeinträchtigung der angrenzenden Gemeinschaftsfläche ergeben soll.

2. Die bisherige Planung sowie die vorgesehene Bebauung ermöglicht im Erdgeschoss beispielsweise eine gastronomische Nutzung oder die Etablierung einer Dienstleistungsnutzung. Sollte sich hierzu kein Bedarf ergeben, ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen trotzdem eine Wohnnutzung an dieser Stelle möglich. Eine weitere Konkretisierung ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen, jedoch sind unabhängig davon die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes einzuhalten. Demnach ist die Unterbringung von Betrieben, die einen über das vertragliche Maß des Umfeldes hinausgehenden Störgrad aufweisen, ohnehin nicht genehmigungsfähig.

Es ist zudem gutachterlich bestätigt, dass selbst bei einer Entwicklung des Plangebiets als Mischgebiet lediglich eine Verschlechterung um eine Qualitätsstufe der Zufahrt zum Parkhaus resultieren würde. Diese Betrachtung ist jedoch als Worst-Case-Berechnung zu sehen, da maximal ein geringer Anteil (Erdgeschoss Haus 1) des Plangebiets für eine andere Nutzung als der Wohnnutzung zur Verfügung stehen soll und keinesfalls eine paritätische Nutzungsmischung im Sinne eines Mischgebiets angestrebt wird. Somit ist sichergestellt, dass eine Verschlechterung der Qualitätsstufe D („Der Verkehrszustand ist noch stabil.“ - Verkehrsgutachten - Willaredt Ingenieure, Sinsheim, Stand 08/2019, S.14) nicht eintritt, sondern ganz im Gegenteil sogar eine bessere Qualitätsstufe erwartet werden kann.

3. Es ist Planungswille der Stadt Speyer innerhalb des Plangebiets eine Bebauung zu ermöglichen wie sie in dem hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert ist. Vor diesem Hintergrund wird eine Änderung der Planung nicht als erforderlich angesehen.

Bei der Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben o.Ä. sei auf die vorangegangene Begründung zu Nr. 2 verwiesen. Es sei zudem drauf hingewiesen, dass die Kontrolle der Einhaltung der (planungs-)rechtlichen Vorgaben durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgt.

ÖFFENTLICHKEIT 05 - SCHREIBEN VOM 17.09.2019 - ALLGEMEIN

1. In der privaten Einwendung wird hervorgebracht, dass die Park- und Halteverbotssituation in der Waldstraße dringend zu klären ist. Außerdem ist eine regelmäßige Ahndung der Kurzzeit- und Falschparker erforderlich, da die geplanten Verbotsschilder nicht genügen. Läden und Gastronomiebetriebe werden die aktuelle Lage nur verschlimmern: Als Beispiel wird hierzu das Zuparken der Fahrrad- und Gehwege in der Bahnhofstraße vor dem Bäcker Wilhelm, der Apotheke etc. genannt.
2. Aus der privaten Einwendung geht hervor, dass Gastgewerbe wie Kaffeeausschank, Fast-Food und Pizzarestaurants etc. absolut zu meiden seien. Es wird für die Niederlassung eines hochwertigen Café-/Gastbetriebs plädiert. Außerdem ist eine klare Parksituation notwendig und eine anspruchsvolle Begrünung zur Abschirmung von dem Schnellstraßen-Charakter der Bahnhofstraße.
3. Bzgl. der Ein- und Ausfahrtsituation zur Waldstraße wird mitgeteilt, dass sowohl für die Ausfahrt der Anwohner der Waldstraße als auch für die neuen Anwohner mit Zufahrt zur Tiefgarage eine Prüfung und Realisierung eines vollkommen neuen Verkehrskonzepts erforderlich wird, in dem Autofahrer, Radfahrer und Fußgänger berücksichtigt werden, da bereits heute hochriskante Verhältnisse herrschen.
Die Strecke von der Kreuzung „Rauschendes Wasser“ bis zum Bahnhof wird als Rennstrecke genutzt: Szenen wie am 21.09.2019 um 23 Uhr, als 2 Taxen Richtung Bahnhof ein Wettrennen liefern bei einer Geschwindigkeit weit über 70 km/h.
4. Es besteht aktuell kein Fußgängerübergang auf dem besagten Abschnitt. Die Prüfung einer Ampel-Kreuzung scheint unerlässlich.
5. Es wird eine Begrünung (Bäume in kurzen Abständen) der Bauflächen entlang des Gebiets zur Seite Waldstraße zur Verhinderung parkender Autos gefordert.
6. Aufgrund der hochgeschossigen Wohneinheiten ist eine Verschattungsstudie für die Waldstraße dringend erforderlich.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*
2. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich*
3. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*
4. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*
5. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die grünordnerischen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

6. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Verschattungsstudie mit Datum vom 27.06.2019 liegt bereits vor und wurde auch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt.*

BEGRÜNDUNG

1. Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung ist die Errichtung aller Stellplätze, die sich durch die Nutzungen im Plangebiet ergeben, innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Vor diesem Hintergrund ist aufgrund der Planung keine Verschärfung des Parkdrucks zu erwarten. Im Rahmen der hier vorliegenden Bebauungsplanung kann jedoch kein Einfluss auf die Parkplatzsituation außerhalb des Geltungsbereichs genommen werden. Zudem gehört die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung bzw. die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nicht zum Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Darüber hinaus sei jedoch erwähnt, dass nach Gesprächen mit Anwohner*innen der Waldstraße bereits ein Konzept erarbeitet wurde, um dem aktuellen Parkdruck zu begegnen. Es sei zudem darauf verwiesen, dass nach Gesprächen mit Anwohner*innen der Waldstraße bereits ein Konzept erarbeitet wurde, um dem aktuellen Parkdruck zu begegnen. So wurde bereits auf der östlichen Seite der Waldstraße ein absolutes Halteverbot umgesetzt. Die Parkplätze auf der Westseite werden markiert und zu 50 % den Anwohnern, zu 50 % der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und die Parkzeit begrenzt. Dies wird jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.
2. Die bisherige Planung sowie die vorgesehene Bebauung ermöglicht im Erdgeschoss beispielsweise eine gastronomische Nutzung oder die Etablierung einer Dienstleistungsnutzung. Sollte sich hierzu kein Bedarf ergeben, ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen trotzdem eine Wohnnutzung an dieser Stelle möglich. Eine weitere Konkretisierung ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen.
3. Die Bedenken der privaten Einwendung bzgl. der Ein- und Ausfahrtsituation werden nicht geteilt.
Es wird erneut darauf verwiesen, dass die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung bzw. die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nicht zum Regelungsinhalt eines Bebauungsplans gehören.
4. Der Einbau von Querungshilfen o. Ä. wären separate Maßnahmen, die die Stadt bzw. der Straßenbaulastträger bei tatsächlichem Erfordernis veranlassen müsste, unabhängig des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes. Die Anfrage wird der Verkehrsplanungsabteilung vorgelegt.
5. Der Bebauungsplan sieht eine Begrünung entlang der Waldstraße vor. Jedoch soll damit im Hinblick auf den vorherrschenden Parkdruck nicht die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen verhindert werden. Vielmehr soll damit ein Mindestmaß an Durchgrünung erreicht werden.
6. Ein solches Verschattungsgutachten wurde bereits erarbeitet und lag den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung bei. Die Gebäude in der Waldstraße Nummer 2 und 2A können gemäß der Studie im Frühjahr wie auch im Herbst bei Einbruch der Dämmerung verschattet werden. Im Winter kann eine Verschattung ab dem Nachmittag stattfinden. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe aufgrund dieser sehr geringen zusätzlichen Verschattung wird nicht als notwendig erachtet. Die städtebauliche Verträglichkeit bleibt damit weiterhin erhalten.

4. 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 26.09.2019 aufgefordert, Anregungen zum städtebaulichen Entwurf wie auch zu den bereits vorliegenden Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ bis zum 25.10.2019 zu äußern.

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

- Gemeindeverwaltung Böhl-Iggelheim, FB 2
- Handwerkskammer der Pfalz
- Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis (ausgenommen hiervon Gesundheit, Verbraucherschutz)
- Pfalzwerke AG
- SGD Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd, Referat 41
- Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd, Referat 42
- TanQuid GmbH & Co. KG, Tanklager Speyer
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verbandsgemeindeverwaltung Römerberg-Dudenhofen, FB 2
- Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen FB4
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
- Westnetz GmbH - DRW-S-LK

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

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Creos Deutschland GmbH | Schreiben vom 15.10.2019 |
| ▪ Deutscher Wetterdienst | Schreiben vom 21.10.2019 |
| ▪ Eisenbahn-Bundesamt | Schreiben vom 30.10.2019 |
| ▪ Handelsverband Mittelrhein- Rheinhessen-Pfalz e.V. | Schreiben vom 23.10.2019 |
| ▪ Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheit und Verbraucherschutz | Schreiben vom 30.09.2019 |
| ▪ Neptune Energy Deutschland GmbH | Schreiben vom 01.10.2019 |
| ▪ Palatina GeoCon GmbH & Co. KG | Schreiben vom 08.10.2019 |
| ▪ Vermessungs- u. Katasteramt Rheinpfalz, Dienstort Landau | Schreiben vom 10.10.2019 |
| ▪ Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH | Schreiben vom 09.10.2019 |
| ▪ Zweckverband Schienenpersonennahverkehr | Schreiben vom 07.10.2019 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

LANDESBETRIEB MOBILITÄT SPEYER - SCHREIBEN VOM 01.10.2019

... das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Speyer. Östlich verläuft die L 454, für die in diesen Abschnitt der Erschließungsbereich festgesetzt ist.

Seit der letzten Trägerbeteiligung wurde der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert. So ist nun anstelle von Hotel und Gewerbe überwiegend Wohnbebauung vorgesehen.

Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wird nun wie folgt zu dem jetzt vorge-

legten Bebauungsplan Stellung genommen:

1. Der L 454 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
2. Laut Erläuterungstext kommt das Verkehrsgutachten vom August 2019 zu einem positiven Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Bahnhofstraße I Waldstraße und Bahnhofstraße I P+R Parkhaus.

Sollten sich diese Bereiche jedoch im Nachhinein als Unfallauffälliger Stelle entwickeln, oder es verkehrlich notwendig werden, so sind die dann notwendigen Maßnahmen von und zu Lasten der Stadt Speyer (bei baulichen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer) zu realisieren.

3. An der Zufahrt zur L 454 sowie an der Einmündung der Waldstraße in die Landesstraße ist ein Sichtdreieck gemäß RSt 06 I RAL 2012 dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.
4. Das Lichttraumprofil der L 454 ist ebenfalls dauerhaft freizuhalten.
5. Es ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf dem Gelände zur Verfügung zu stellen.
6. Aufgrund der vorbeiführenden L 454 weisen wir vorsorglich darauf hin, dass 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 hat.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Träger 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 Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme genannten Hinweise werden in dem Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

BEGRÜNDUNG

Es ist bereits jetzt vorgesehen, dass alle erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Zum einen soll der größte Anteil in einer Tiefgarage untergebracht werden und eine deutlich geringere Anzahl in Form von oberirdischen Stellplätzen entlang der Waldstraße.

Es ist gutachterlich bestätigt, dass durch die Grundrissgestaltung sowie durch passive Maßnahmen an den Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten

werden können. Durch die Stellung der Gebäude kann im „Innenberiech“ des Plangebiets ein Freibereich mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

DEUTSCHE BAHN AG - DB IMMOBILIEN - SCHREIBEN VOM 22.10.2019

... die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 016 A "Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße" bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Fernmeldekabeltrasse der DB Netz AG

Angrenzend zu der Baufläche verläuft ein U-Kanal mit fernmeldetechnischen Kabeln der DB Netz AG und der Vodafone GmbH. Die ungefähre Lage ist aus den anliegenden Planausschnitten ersichtlich. Für Baumaßnahmen, die die Bahngrenze mit einem Grenzabstand < 1,5 m tangieren, sind örtliche Einweisungen durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte stimmen Sie rechtzeitig (mindestens 10 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. - Ka 1269-18 - einen Termin unter nachfolgend genannter Adresse ab. Die erfolgten Einweisungen sind zu protokollieren.

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.

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 Plangenaugigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

GSM-R-Funk

Die Baumaßnahme kann den GSM-R-Funk beeinflussen. Auskunft hierzu erteilt die Funknetzplanung der DB Netz AG. Wenden Sie sich bitte direkt an die in der Stellungnahme angegebene Adresse.

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. 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 Arbeiten 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 zwi-

schen- 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 Regel101-Q24, 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 (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

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.

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 Oberschwenkbegrenzung (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.

Abstandsflächen

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

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge 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 Rechts-

nachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

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.

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.

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.

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.

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.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

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

Haftungspflicht des Planungsträgers I 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.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

BEGRÜNDUNG

Aus der Stellungnahme gehen keine Einwände gegenüber der Planung hervor. Es ergeht lediglich eine Vielzahl von Hinweisen, die z.T. in der Bauphase zu berücksichtigen sind. Aus diesem Grund sollte eine Aufnahme der Hinweise in die Planunterlagen erfolgen.

Es wird zudem erwähnt, dass durch die grünordnerischen Festsetzungen eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen nicht zu befürchten ist. Parallel zu den Gleisanlagen und der Geltungsbereichsgrenze befinden sich bereits Gehölzstrukturen im Bestand, die von der Planung unberührt bleiben.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH - SCHREIBEN VOM 22.10.2019

Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben 2018B/ 40, Annegret Kilian vom 25. September 2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

- Sollten öffentliche Verkehrsflächen, in denen Telekommunikationsanlagen der Telekom liegen, entwidmet und/oder privatisiert werden, bitten wir zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.
- Baumstandorte sind so festzusetzen, dass es zu keiner Überbauung / Beschädigung und Beeinträchtigung vorhandener Telekommunikationsanlagen der Telekom kommt.

Deutsche Telekom Technik GmbH - Schreiben vom 25.09.2018

Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG -hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir bitten jedoch nachfolgende Hinweise zu beachten:

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert bzw. gegebenenfalls zurückgebaut werden müssen.

Bitte informieren Sie den Bauherren, dass er sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden in dem Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

BEGRÜNDUNG

Einwände gegenüber der Planung werden nicht hervorgebracht. Die in der Stellungnahme erwähnte Leitung verläuft außerhalb des Plangebiets entlang der Grenze in der Verkehrsfläche der Waldstraße. Aus diesem Grund wird insbesondere zur Berücksichtigung der Hinweise während der Bauarbeiten im Plangebiet die Aufnahme in die Planunterlagen empfohlen.

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER RHEINLAND-PFALZ - SCHREIBEN VOM 21.10.2019

... zunächst möchten wir uns für die Möglichkeit zur Beteiligung hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 016 A in Speyer bedanken.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet - Neufassung und Erweiterung, 3. Änderung“ in diesem Teilbereich ersetzen. Ziel des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Hotels. Vor dem Hintergrund tiefergehender Untersuchungen und des dringenden Wohnbedarfs wird für das Gebiet nun Wohnbebauung priorisiert.

Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz bedauert, dass das ursprüngliche Vorhaben, einen Mix aus einem Hotel in den Obergeschossen und kleinflächigem Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss zu entwickeln, aufgegeben wurde. Nun sollen insgesamt 85 Wohneinheiten in vier Häusern entstehen. Es sollte beachtet werden, dass zumindest die für Haus 1 anvisierte Ladenzeile mit gastronomischer Nutzung oder mit Dienstleistungsnutzung realisiert wird. Gleichzeitig sollte in Zukunft darauf geachtet werden, den von meiner Kollegin Malin Handrick am 24. September 2018 in ihrer Stellungnahme zum ursprünglichen Bebauungsplan angesprochenen Bedarf an Übernachtungskapazitäten, gerade nach dem Wegfall der Übernachtungsmöglichkeiten des Bistumshauses, anderweitig zu erschließen. Ebenso ist zu beachten, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im bzw. in der Umgebung des Plangebietes die Wohnqualität der Bewohner erhöht.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

Die Industrie- und Handelskammer erhebt keine Einwände gegenüber der Planung. Sie bedauert jedoch, dass das Plangebiet nicht mehr als Hotelstandort entwickelt werden soll. Gleichzeitig empfiehlt die IHK die Realisierung einer gastronomischen Nutzung o. Ä. im Plangebiet. Die bisherige Planung sowie die vorgesehene Bebauung ermöglicht im Erdgeschoss beispielsweise eine gastronomische Nutzung oder die Etablierung einer Dienstleistungsnutzung. Eine weitere Konkretisierung ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

SGD REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT ABFALLWIRTSCHAFT BODENSCHUTZ - SCHREIBEN VOM 21.11.2019

die geplante Änderung der Nutzung des o.g. Bebauungsplanes (Wohnbebauung/Allgemeines Wohngebiet anstelle eines geplanten Hotels) habe ich zur Kenntnis genommen.

Folgendes ist hierbei zu beachten:

1. Tiefgarage / Unterkellerungen / Grundwasser

Aufgrund der geplanten Tiefgarage, den Unterkellerungen und den vorherrschenden Grundwasserverhältnissen wird empfohlen, diese (Tiefgarage, Unterkellerungen) auf jeden Fall wasserdicht auszubilden. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

2. Geländeauffüllungen

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen 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 LAGATR 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.

3. 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 ortsnah 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 gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, vor Rückhalt, vor Ableitung. Es ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und diese frühzeitig mit der SGD abzustimmen. Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt a. d. Weinstraße durchzuführen.

Eine Versickerung auf Flächen, auf denen umweltrelevante Nutzungen stattgefunden haben, ist nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich. 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 eine überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und / oder Rückhaltebecken) zu denken.

4. **Abbruchmaterialien**

Anfallendes Abbruchmaterial z.B. beim Rückbau ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Gewerbeabfallverordnung und die LAGA-TR M 20 sind zu beachten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.

5. **Temporäre Grundwasserabsenkung**

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 mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

6. **Bodenschutz**

Beim Erläuterungsbericht des o.g. Bebauungsplanes, bezüglich der Anmerkung, dass ein Teilbereich des Planungsgebietes ein ehemaliges Fabrikgelände ist, ist seitens des Bodenschutzes unklar, um welche Fabrik es sich handelt (Branche) bzw. ob hier eine umweltrelevante Nutzung vorliegt. Die im Erläuterungstext genannten Berichte über orientierende Untersuchungen vom 15.08.2019, die innerhalb des Planungsgebiets stattgefunden haben, sind in den Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan enthalten. Hierzu ist von Seiten des Bodenschutzes anzumerken, dass die Gutachten, auf welche der o.g. Bebauungsplan Bezug nimmt und in den Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan enthalten sind, nicht prüffähig sind, da sie nicht den Anforderungen nach ALEX-M14 entsprechen. Neben der fehlenden Unterschrift des Gutachters fehlen die Anlagen vollständig, sodass textliche Aussagen des Gutachters nicht überprüft werden können. Eine Versickerung auf Flächen, auf denen umweltrelevante Nutzungen stattgefunden haben, ist nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich. Hierbei sind die oSW1-Werte nach ALEX-02 maßgeblich.

Fazit:

Folglich ist in Bezug auf Punkt 6 dieser Stellungnahme entgegen unserem damaligen „gegenwärtigen“ Fazit (Schreiben vom 06.02.2019; 014-Bebpl-19) nunmehr das Ergebnis, dass aus Sicht des Bodenschutzes keine abschließende Beurteilung im Hinblick auf die genannten Gutachten möglich ist. Daher ist auch derzeit keine Zustimmung zu dem Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung möglich.

Im weiteren Bauleitplanverfahren sind wir erneut zu beteiligen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden in dem Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

BEGRÜNDUNG

Die Fachbehörde hat keine Bedenken gegenüber der Planung. Es werden jedoch Hinweise mitgeteilt, die in die Planunterlagen aufgenommen werden sollten. Die SGD weist zudem darauf hin, dass anfallendes Regenwasser nach Möglichkeit am Ort des Entstehens versickert werden sollte. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen kann ein Anteil des anfallenden Oberflächenwassers zur Verdunstung gebracht werden.

Nach Angaben der Stadtwerke kann eine abflusswirksame Fläche von ca. 1000 m² an die Kanalisation angeschlossen werden. Das entspricht in etwa der Hälfte des Entwässerungsbedarfs. In den Festsetzungen sind bereits einige Maßnahmen enthalten, die zu einer Reduzierung der abflusswirksamen Fläche beitragen. So sind beispielsweise Dachbegrünungen vorgesehen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien. Im Rahmen einer Grünflächenplanung sowie in Abstimmung mit dem Bodengutachter und den Stadtwerken Speyer wird eine entsprechende Versickerung vorgesehen.

Ein Nachweis darüber sollte im Rahmen der Baugenehmigung vorgenommen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Darlegung des Sachverhalts in der Begründung erfolgen.

Die Ausführungen der Fachbehörde bezüglich des Themenbereichs „Bodenschutz“ werden zur Kenntnis genommen. In der Orientierenden Untersuchung (Bericht 1) – RT Consult GmbH, Mannheim – Stand vom 15.08.2019 wird dargelegt, dass das Plangebiet jahrzehntelang gewerblich genutzt wurde. Für den Teilbereich Waldstraße 3 ist eine Nutzung der Nahrungsmittelverarbeitung (Süßwaren, Kaffeerösterei) seit 1914 dokumentiert. Für das Grundstück Waldstraße 1 ist seit 1938 eine Nutzung als Baustoff- und Kohlenhandlung bekannt. Die ehemaligen Betriebsgebäude sowie die schadstoffrelevanten Einrichtungen sind nicht mehr vorhanden.¹

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die unterschriebenen Gutachten sowie die dazugehörigen Anlagen den Beteiligungsunterlagen beigefügt, sodass den Anforderungen der Fachbehörde entsprochen wird.

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE, DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE, AUßENSTELLE SPEYER - SCHREIBEN VOM 07.10.2019

... im August 2019 wurde unter Aufsicht der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer eine Sondage auf dem Gelände der o.g. Planung durchgeführt. Es konnten die Reste von neuzeitlichen Bebauungsspuren aufgedeckt werden. Ältere archäologische Befunde waren in den Suchschnitten keine vorhanden.

Eine großflächige Untersuchung vor Baubeginn ist daher nicht notwendig. Somit sind die Einwände seitens der Landesarchäologie Speyer gegen das Vorhaben aufgehoben.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. 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) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

¹ Vgl. Orientierenden Untersuchung (Bericht 1) – RT Consult GmbH, Mannheim – Stand vom 15.08.2019, S. 5.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 - 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege 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. Die genannten Hinweise werden in dem Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ ergänzt.

BEGRÜNDUNG

Die Direktion Landesarchäologie hat eine Sondage auf dem Plangebiet durchgeführt und keine archäologischen Befunde in den Suchschichten gefunden. Trotzdem werden die genannten Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU - SCHREIBEN VOM 26.10.2019

...aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Seitens des LGB wurden die Unterlagen zu Ihrer Anfrage vom 26.09.2019 überprüft.

Dabei haben wir festgestellt, dass sich zu den eingereichten Unterlagen vom 12.09.2018 keine wesentlichen und flächenmäßigen Änderungen ergeben haben.

Eine erneute Überprüfung wurde diesseits daher für entbehrlich gehalten. Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 18.10.2018 (Az.: 3240-1232-18N1).

Boden und Baugrund

- **allgemein:**

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet

wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen dringend die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

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

- **mineralische Rohstoffe und Radonprognose:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.10.2018 (Az.: 3240-1232-18N1), die auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Landesamt für Geologie und Bergbau - Schreiben vom 18.10.2018

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 016 A „Östliches Ehrlichgebiet- Änderungsplanung Waldstraße“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

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

Zudem wird das Plangebiet von dem Erlaubnisfeld für Erdwärme "Rhein-Pfalz" überdeckt. Die Inhaberin ist die Firma Stadtwerke Speyer GmbH, Georg-Peter-Süß-Straße 2 in 67346 Speyer.

Da wir aber über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.

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 werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und: der ÖIN 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 Radonpotential 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 bodenkundliche Aufnahmen 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 LGB. Informationen zum Thema Radon-schutz von Neubauten und Radonsanierungen 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@lfu.rlp.de).

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt.

BEGRÜNDUNG

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat keine Einwände gegenüber der Planung. Es werden lediglich Hinweise mitgeteilt, die in die Bebauungsplanung einfließen sollten.

BREITBAND-KOMPETENZZENTRUM - MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT - SCHREIBEN VOM 11.10.2019 UND VOM 28.10.2019

Im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet - Änderungsplanung Waldstraße“ werden primär keine Belange von unserer Seite berührt. Inwieweit ggf. Leerrohre für eine FTTB Breitbandinfrastruktur berücksichtigt werden sollten, bitte ggf. mit den Netzbetreibern in dieser Region bzw. im Rahmen des DigiNetz Gesetzes prüfen. In Neubaugebieten und neu zu erschließenden Gewerbegebieten sind nach DigiNetzG grundsätzlich „Infrastrukturen für ein Fiber To The Building / Home Netz (FTTB/H)“ vorzusehen. Wenn kein Netzbetreiber eigenwirtschaftlich ein solches Netz dort baut, muss ggf. die Kommune selbst für eine solche Infrastruktur Sorge tragen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

In der Stellungnahme werden keine Einwände gegenüber der Planung vorgebracht. Es wird lediglich über Möglichkeiten bzw. Anforderungen der Erschließung informiert. Im Rahmen des Bebauungsplans sind jedoch diesbezügliche Regelungen nicht erforderlich.

STADTVERWALTUNG SPEYER IMMOBILIENVERWALTUNG - SCHREIBEN VOM 02.10.2019

Mit Schreiben vom 27.9.2019 haben wir die Änderungsplanung für den o.g. Bereich erhalten. Die Planung sieht eine Zu- bzw. Ausfahrt über das Grundstück Flurstücks-Nr. 1918/3- Zufahrt Parkhaus vor. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Beim Bau des Parkhauses sollte das v.g. Grundstück eigentlich an die damaligen Eigentümer veräußert werden, der Verkauf kam jedoch aufgrund der Insolvenz der Firma nicht zustande.

Das Grundstück ist im hinteren Bereich größtenteils mit dem Parkhaus überbaut, die vordere Fläche sollte jedoch herausgemessen und an den Bauträger Fa. E & S Real Estate GmbH verkauft werden. Des Weiteren ist eine Dienstbarkeit- Geh- und Fahrrecht- zugunsten der Nutzer des Parkhauses im Grundbuch bis 31.10.2027 eingetragen. Ferner besteht eine Baulast (Abt. 530).

Der Grundstücksübergang ist mit der Bauverwaltung sowie Stadtplanung abgesprochen und für eine ordnungsgemäße Herstellung der Erschließung notwendig.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden, soweit erforderlich, in den Planunterlagen ergänzt.

BEGRÜNDUNG

In der Stellungnahme werden im Wesentlichen die aktuellen Grundstücks- und Eigentumsgegebenheiten wiedergegeben, die nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes sind. Eine Änderungserfordernis resultiert hieraus jedoch nicht.

Der Rechtszustand für die Zuwegung zum Plangebiet wurde zwischenzeitlich noch einmal geprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass das Flurstück 1918/3 (Zufahrt zum bestehenden Parkhaus) bereits als Straße gewidmet ist und als Erschließung für das Plangebiet genutzt werden kann. Somit ist eine Baulast künftig nicht mehr erforderlich.

STADTVERWALTUNG SPEYER ABT. UMWELT UND FORSTEN - SCHREIBEN VOM 18.10.2019

- Hinweis zur Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die naturschutzfachliche Voruntersuchung mit Stand vom 26. Oktober 2017 des Büros Plesing entspricht einer Potentialanalyse. Redaktionell soll auf Seite 8 das LSG "Rhein-hessisches Rheingebiet" gestrichen werden, das trifft für die Gemarkung Speyer nicht zu. Der Fachbeitrag Naturschutz ist aktuell zu erstellen. Die Voruntersuchung enthält u.a. Abbildungen des flächenhaften Bewuchses aus dem Jahr 2017 und des im Januar 2018 bereits abgerissenen Gebäudes.

Nach einer Mitteilung von Herrn Plesing wurde in der 1. Maiwoche 2018 ein Reptilienschutzzaun entlang der Bahnlinie aufgestellt. Dieser soll auf seine Funktionsfähigkeit aktuell überprüft werden um dauerhaft eine Einwanderung von Reptilien auf die Baufläche zu verhindern. Ergebnisse des Gutachters über die Eidechsenerfassung und die Brutvögel in 2018 liegen vor. Es fanden 5 Kontrollen der gesamten Fläche statt im Mai 2018, zuletzt am 22.07.2019 für die Vorbereitung von Sondageschnitten. Zu diesem Zeitpunkt konnten keine Vorkommen von Reptilien und von Brutvögeln festgestellt werden.

Die Minimierungsmaßnahmen und die Ersatzmaßnahmen aus dem Fachbeitrag Naturschutz/Naturschutzfachliche Voruntersuchung vom 26. Oktober 2017 sind einzuhalten.

- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachwertkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

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

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

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

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

Nähere Informationen zum EDV-System KSP (KomOn Service Portal) zur Erfassung der Eingriffs- und Kompensationsflächen sowie zur Registrierung finden Sie unter der in der Stellungnahme angegebenen Web-Adresse.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Fachbeitrag Naturschutz wird angepasst.

BEGRÜNDUNG

Die Abteilung Umwelt und Forsten hat keine Einwände gegenüber der Planung. Es wird jedoch empfohlen den Fachbeitrag Naturschutz zu aktualisieren. Die weiterhin genannten Hinweise bezüglich Kompensationsmaßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht relevant, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB erstellt wird und somit keine Kompensationspflicht besteht.

STADTVERWALTUNG SPEYER ABT. UNTERE WASSER- UND BODENSCHUTZBEHÖRDE - SCHREIBEN VOM 25.10.2019

1. Bodenschutz

Aus der Stellungnahme geht hervor, dass für den Bereich des geplanten Kinderspielplatzes die Orientierende Untersuchung eine erhöhte Konzentration von PAK₁₁₋₁₆ ergeben hat. Aus diesem Grund wird es als erforderlich angesehen, dass für diesen Bereich ein Bodenaushub bzw. Bodenaustausch vorgenommen wird. Die Überdeckung mit unbelastetem Boden muss mind. 60 cm betragen.

Der Pfad Boden-Nutzpflanze wurde nicht untersucht. In den Hausgärten ist daher auch keine Pflanzung von Nutzpflanzen möglich bzw. ist wahrscheinlich auch nicht vorgesehen. Evtl. sollte zur Klarstellung ein entsprechender Hinweis im B-Plan erfolgen.

Eine historische Recherche wurde durchgeführt und gezielt Verdachtsbereiche, soweit bekannt, beprobt. Eine Gefährdung des Grundwassers wird als wenig wahrscheinlich betrachtet ("ist nicht zu erwarten"). Die Ausführungen dazu sind nachvollziehbar.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Laut vorgelegten Unterlagen wird ein Konzept zur Entwässerung noch nachgereicht. Insofern ist eine Beurteilung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur allgemein möglich.

Gemäß der ingenieurgeologischen Vorerkundung der Töniges GmbH ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich. Werden Versickerungsanlagen vorgesehen, ist zu beachten, dass eine Versickerung nur in nachweisbaren nicht kontaminierten Bereichen erfolgen darf. Je nach Größe der Anlage und der angeschlossenen Flächen ist ggfs. bei der Oberen Wasserbehörde ein Wasserrechtsantrag zu stellen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird die Entwässerung nachgewiesen.

BEGRÜNDUNG

1. In der Orientierenden Untersuchung (Bericht 1) – RT Consult GmbH, Mannheim – Stand vom 15.08.2019 wird ab S. 10 dargelegt, dass für die geplante Wohnbebauung die Errichtung eines Tiefgeschosses (Keller und Tiefgarage) vorgesehen ist. Unter Einbeziehung der für die Errichtung erforderlichen Baugrubenböschungen bedeutet dies, dass der aktuell vorhandene Boden im Plangebiet nahezu vollständig ausgehoben wird. Insbesondere die Bereiche der vier Bohrungen, in denen Prüfwertüberschreitungen für PAK₁₁₋₁₆ feststellbar waren, werden von den Aushubmaßnahmen betroffen sein. Somit würde schon aufgrund der geplanten Baumaßnahmen eine Nutzungskonformität hergestellt werden.

An dieser Stelle soll zudem noch einmal klargestellt werden, dass sich die genannten vier Bohrungen mit Prüfwertüberschreitungen für PAK₁₁₋₁₆ sich nicht im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes befinden.

2. In der Stellungnahme wird angemerkt, dass eine Abschließende Beurteilung des Entwässerungskonzepts nicht vorgenommen werden kann. Das Entwässerungskonzept wird im Laufe des Verfahrens ausgearbeitet und im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen. Eine Erläuterung der geplanten Maßnahmen wird in der Begründung vorgenommen.

Nach Angaben der Stadtwerke kann eine abflusswirksame Fläche von ca. 1000 m² an

die Kanalisation angeschlossen werden. Das entspricht in etwa der Hälfte des Entwässerungsbedarfs. In den Festsetzungen sind bereits einige Maßnahmen enthalten, die zu einer Reduzierung der abflusswirksamen Fläche beitragen. So sind beispielsweise Dachbegrünungen vorgesehen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien. Im Rahmen einer Grünflächenplanung sowie in Abstimmung mit dem Bodengutachter und den Stadtwerken Speyer wird eine entsprechende Versickerung vorgesehen. Ein Nachweis darüber sollte im Rahmen der Baugenehmigung vorgenommen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Darlegung des Sachverhalts in der Begründung erfolgen.

STADTVERWALTUNG SPEYER GRÜNFLÄCHENPLANUNG - SCHREIBEN VOM 28.06.2019

Die bisher geplante Grünversorgung im Gebiet wird als positiv empfunden. Da eine dichte Bebauung realisiert werden soll, wird angeregt, fensterfreie Fassadenabschnitte zu begrünen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden grünordnerische Maßnahmen, auf Grundlage der erstellten Gutachten, in den Bebauungsplan aufgenommen.

BEGRÜNDUNG

Auf Grundlage der erstellten Gutachten wurden grünordnerische Maßnahmen formuliert, die u. a. die Festsetzung von Dachbegrünung sowie Pflanzmaßnahmen enthalten. Die Herstellung einer wirksamen Fassadenbegrünung kann aufgrund der vorgesehenen Planung nicht realisiert werden. Dies begründet sich darin, dass die Anforderungen an den Brandschutz im vorliegenden Fall durch eine begrünte Fassade nicht mehr eingehalten werden könnten. Zudem eignet sich eine Begrünung insbesondere für unstrukturierte Fassaden. Im vorliegenden Fall wird durch die angestrebte hohe Wohnqualität eine durch Fenster und Balkone stark strukturierte Fassade erzeugt, was der Realisierung einer wirksamen Fassadenbegrünung deutlich entgegensteht. Die wenigen und flächenmäßig wenig ins Gewicht fallenden ungegliederten Fassadenabschnitte sollen, wie im Gestaltungsbeirat dargelegten, farblich gestaltet werden. Eine Fassadenbegrünung würde auch hier dem Konzept entgegenstehen. Der Stellungnahme wird daher im Wesentlichen entsprochen.

STADTVERWALTUNG SPEYER VERKEHRSPPLANUNG - SCHREIBEN VOM 08.10.2019

1. Im Erdgeschoss von Haus 1 soll eine Ladenzeile mit gastronomischer Nutzung oder mit Dienstleistungsnutzung entstehen:

Hier sollten nur Nutzungen mit einer zu erwartend geringen MIV-Frequenz zugelassen werden. Gerade während der Verkehrsspitzenstunden kann die Verkehrsqualität durch stark frequentierte Nutzungen erheblich eingeschränkt werden, sodass die angestrebte Qualitätsstufe D nicht erreicht wird!

2. Angabe zur Anzahl der geplanten Wohneinheiten:

Die Qualität des Verkehrs an der Einmündung Bahnhofstraße | Zufahrt Parkhaus wurde im Verkehrsgutachten auf Grundlage der geplanten Wohnbebauung mit 80 WE berechnet. Im Erläuterungsbericht werden aber 85 WE angegeben. Die aufgezeigte Differenz hat Auswirkungen auf die Ermittlung der Verkehrsqualität an den beiden Einmündungen.

3. Pergola zwischen Haus 1 und Haus 4:

Die Überbauung der Feuerwehrezufahrt sollte mit Herrn Daumann (Brandschutz) geklärt werden.

4. Stellplätze Tiefgarage:

In der vorliegenden Planung entsprechen einige Stellplätze nicht den aktuellen Regelwerken. Durch aufgehende Wände und vorhandene Stützen sind Stellplätze mit einer Breite $\geq 2,85$ m vorzusehen. Ansonsten sind diese nicht anfahrbar bzw. nicht nutzbar.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 1. In der Begründung wird dargelegt, dass nur Nutzungen mit einer geringen MIV-Frequenz im Plangebiet untergebracht werden sollen. Eine Regelung der Nutzungen erfolgt im Durchführungsvertrag.*
- 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung ergeben sich hieraus nicht.*
- 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.*
- 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.*

BEGRÜNDUNG

1. Die Anregung, nur Nutzungen mit einer zu erwartenden geringen MIV-Frequenz zuzulassen, wird gutachterlich geteilt. Im vorliegenden Fall hat sich die Stadt Speyer jedoch dazu ausgesprochen, die Art der baulichen Nutzung nicht im Rahmen der Festsetzungen des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu regeln. Eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags. Vor diesem Hintergrund ist auch eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen nicht angedacht. Eine Erläuterung der beabsichtigten Nutzungen, so auch die damit verbundenen die Auswirkungen auf den Verkehr, erfolgt jedoch in der Begründung des Bebauungsplans (siehe Kapitel VI.3).
2. Parallel zur Erstellung des verkehrlichen Gutachtens wurde die Planung geringfügig angepasst. Jedoch kann gutachterlich bestätigt werden, dass sich durch die genannte Änderung die Berechnungsgrundlage nicht in dem Maße ändert, dass der Knotenpunkt überlastet wäre.
3. Eine Überbauung der Feuerwehrezufahrt ist nicht mehr vorgesehen. Vor diesem Hintergrund besteht diesbezüglich kein Änderungsbedarf.
4. Die Planung richtet sich nach der aktuell rechtsgültigen Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen. Eine davon abweichende Planung wird nicht als erforderlich angesehen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der hier vorliegende Bebauungsplan nicht die Stellplatzbreiten regelt. Dies ist Gegenstand der Ausführungsplanung. Eine Änderung der Planung wird nicht als erforderlich angesehen.

STADTWERKE SPEYER - SCHREIBEN VOM 22.10.2019

Nachfolgend aufgeführt sind die wesentlichen Hinweise und Anmerkungen der Stadtwerke Speyer:

- **Energieberatung:**

Die Stadtwerke stehen für eine grundlegende energetische Beratung gem. dem Klimaschutzkonzept der Stadt zur Verfügung, in der auch die verschiedenen Fördermöglichkeiten aufgezeigt werden.

- **Wärme**

Es wird ebenfalls eine Beratung zum Einsatz erneuerbarer Energien, zu CO₂-Einsparungen und dem Einsatz von Wärmepumpen sowie Mini-Blockheizkraftwerken angeboten.

- **Strom**

Die Stadtwerke beraten bezüglich Gebäudedeckungen zum Einsatz von Photovoltaikanlagen. Ebenso wird mitgeteilt, dass die Erschließung des Plangebiets mit elektrischer Energie aus der Waldstraße möglich ist.

- **Breitband / FTTB**

Die Erschließung des Plangebiets mit Breitband ist ebenfalls aus der Waldstraße möglich.

- **Gas**

Die Versorgung des Plangebiets ist aus der Waldstraße möglich. Hierzu sollte frühzeitig ein Konzept mit den Stadtwerken abgestimmt werden. Der Anschluss von Gebäudeteil 4 kann nur über den Außenbereich erfolgen, da eine Verlegung durch die Tiefgarage nicht erfolgen kann.

- **Wasser**

Analog zur Gasversorgung ist eine frühzeitige Abstimmung erforderlich, da auch hier zwar ein Anschluss über die Waldstraße erfolgen kann, der Gebäudeteil 4 jedoch über den Außenbereich erschlossen werden muss.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die für eine Wohnbebauung erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h bereitgestellt werden kann. Sollte jedoch eine Nutzung im Plangebiet etabliert werden, die eine höhere Löschwassermenge erfordert ist dies aus der bestehenden Trinkwasserleitung in der Waldstraße nicht möglich.

- **Abwasser**

Das Einzugsgebiet der Waldstraße entwässert im Mischsystem. Am nördlichen Ende der Straße befindet sich ein Regenüberlauf, aus dem in den Woogbach entlastet wird. Das vorhandene System ist bei einem ein-jährlichen Regen für eine Einleitmenge von 268,57 l/s genehmigt. Dies entspricht einer Fläche $A_u = 1,45$ ha.

Die befestigten Flächen wurden aktuell erfasst. Die an den Mischwasserkanal angeschlossenen und abflusswirksamen Flächen belaufen sich auf $A_u = 1,34$ ha. Somit kann derzeit eine zusätzliche abflusswirksame Fläche von max. 0,1 ha angeschlossen werden.

Die Gesamtfläche von ca. 0,5 ha ist auf die max. anzuschließende abflusswirksame Fläche von max. 0,1 ha durch Maßnahmen der Dachbegrünung, Verwendung von Versickerungsfähigen Materialien und Regenwassermulden kann die abflusswirksame Fläche reduziert werden. Sofern die abflusswirksame Fläche 0,1 ha nicht überschreitet ist der Nachweis erbracht, dass die Kanalisation für die nach Regelwerk geforderten Regenergebnisse ausreichend dimensioniert ist.

Die weiter Entwässerungsplanung sollte mit den Stadtwerken Speyer abgestimmt werden.

- **Abfall**

Neben anderen Hinweisen wird mitgeteilt, dass Müllsammelplätze ausreichend groß dimensioniert werden sollen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden, soweit erforderlich, in den Planunterlagen ergänzt. Im Rahmen der Baugenehmigung wird nachgewiesen, dass die abflusswirksame Fläche von 0,1 ha nicht überschritten wird. Der Hinweis bzgl. der verfügbaren Löschwassermenge wird zur Kenntnis genommen.

BEGRÜNDUNG

Die meisten genannten Hinweise sind im Rahmen der Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten und müssen nicht im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans geregelt werden. Es werden entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

- **Wasser:**

Gegenwärtig sind keine Nutzungen geplant, die eine höhere Löschwassermenge erfordern würden. Es wird jedoch im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis vermerkt, dass, sollten künftige Nutzungen eine erhöhte Löschwassermenge erforderlich machen, private Maßnahmen zur Vorhaltung zu ergreifen sind.

- **Abwasser:**

Nach Angaben der Stadtwerke kann eine abflusswirksame Fläche von ca. 1000 m² an die Kanalisation angeschlossen werden. Das entspricht in etwa der Hälfte des Entwässerungsbedarfs. In den Festsetzungen sind bereits einige Maßnahmen enthalten, die zu einer Reduzierung der abflusswirksamen Fläche beitragen. So sind beispielsweise Dachbegrünungen vorgesehen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien. Im Rahmen einer Grünflächenplanung sowie in Abstimmung mit dem Bodengutachter und den Stadtwerken Speyer wird eine entsprechende Versickerung vorgesehen. Ein Nachweis darüber wird im Rahmen der Baugenehmigung vorgenommen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt eine Darlegung des Sachverhalts in der Begründung (siehe Kapitel VI.1 und IX.6).

5. Planung und Unterlagen im Vergleich zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

- Entwurf der Planzeichnung wurde erstellt
- Entwurf des VEP wurde erstellt
- Entwurf der textlichen Festsetzungen wurde erstellt
- Entwurf der Begründung wurde erstellt

5.1 Planungskonzeption

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Basis der Konzeption der SSV Architekten (Stand 09/2019) durchgeführt. Zwischenzeitlich ist jedoch das Plangebiet in Besitz der Peter Ostermayer Wohnbau GmbH übergegangen, die auch die weitere Planung und Entwicklung des Gebietes übernimmt.

Die grundlegende planerische Konzeption der frühzeitigen Beteiligung wurde im Wesentlichen beibehalten:

Geplant ist eine Wohnbebauung in unterschiedlichen Kubaturen. Den Auftakt in die Waldstraße bildet ein orthogonal zur Waldstraße ausgerichteter Baukörper (Haus 1) mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss (IV+D). Darin sollen insbesondere Wohnungen realisiert werden. Im Erdgeschoss ist zudem die Unterbringung von Gastronomie oder einer Dienstleistungsnutzung denkbar.

Entlang der Waldstraße in Richtung Norden schließen sich zwei Punkthäuser mit je drei Geschossen und einem Staffelgeschoss (III+D) an (Haus 2 und Haus 3). Haus 1 und Haus 2 sind im Erdgeschoss durch überbaute Fahrradstellplätze baulich verbunden. Im westlichen Teil orientiert sich eine Riegelbebauung (Haus 4) mit ebenfalls drei Geschossen und einem Staffelgeschoss (III+D) als Lärmschutz entlang der Achse der vorhandenen Bahntrasse.

Wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist eine zentrale Freifläche mit eigenem „Quartiersplatz“ und einem Kinderspielplatz. Die Zufahrt der Tiefgarage ist südlich von Haus 1 (über die aktuelle Zufahrt zum Parkhaus) geplant.

5.2 Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Die dargestellte Konzeption wurde in Form von textlichen Festsetzungen bauplanungsrechtlich sowie bauordnungsrechtlich übersetzt.

5.3 Hinweise

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Hinweise wurden, soweit sie im Rahmen der Bebauungsplanung relevant sind, in den Planunterlagen ergänzt.

5.4 Gutachten

Außer den nachfolgend aufgeführten Punkten bedurften die in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB beigefügten Gutachten keiner inhaltlichen Änderung:

- Geräuschimmissionsprognose:

Die Untersuchung der Außenlärmbelastung (Stand 03/2019 – Frühzeitige Beteiligung), die im Wesentlichen erste überschlägige Aussagen trifft, wurde entsprechend der Planung konkretisiert.

Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass für die Schallschutzbemessung von Wohn- und Schlafräumen die im Gutachten genannten maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nachtzeit relevant sind, und für Aufenthaltsräume, Arbeitsräume, Büros etc. außerhalb der Wohnnutzung sind die im Gutachten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel in der Tagzeit relevant.

Im Bereich der Terrassen, Balkone und Loggien werden teilweise die Orientierungswerte für Urbane Gebiete im Tagzeitraum geringfügig überschritten. Um diesen Überschreitungen entgegenzuwirken, ist die Ausführung von geschlossenen Brüstungen und ggf. absorbierenden Decken im Bereich der Loggien geplant. Durch diese Maßnahmen können im Tagzeitraum gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Außenbereichen erreicht werden.

Außerdem sind durch die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und den oberirdischen

Stellplätzen entlang der Waldstraße keine Geräuschemissionen zu erwarten, die zu einer nennenswerten Pegelerhöhung der vorhandenen Verkehrsgeräusche aus Straßen- und Schienenlärm an der Nachbarbebauung führen.

- Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten:

Zum Verkehrsgutachten (Stand 08/2019) wurde im September 2020 eine ergänzende Stellungnahme erstellt, die die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte „Bahnhofstraße – Waldstraße“ und „Bahnhofstraße – Zufahrt zum Parkhaus“ bewertet.

6. Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Planung sollen auf Grundlage der vorliegenden Planung als nächster Schritt die förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit 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. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Stadt Speyer, September 2019
2. Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans, Planungsbüro BBP, Dezember 2020
3. Entwurf der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, Planungsbüro BBP, Dezember 2020
4. Entwurf der Begründung des Bebauungsplans, Planungsbüro BBP, Dezember 2020
5. Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan, Planungsbüro BBP, Dezember 2020
6. Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung, Dezember 2020

Gutachten:

7. Orientierende Untersuchung (Bericht 1 und Bericht 2 – RT Consult GmbH, Mannheim) - 15.08.2019
8. Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten - Willaredt Ingenieure, Sinsheim) - August 2019 und Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten vom 11.09.2020
9. Geräuschimmissionsprognose (Prognose der Außenlärmbelastung – von Rekowski und Partner mbB, Weinheim) - 22.09.2020
10. Klimagutachten (Klimagutachten zum Bauvorhaben „Waldstraße“ in Speyer – ÖKOPLANA, Mannheim) - 03.06.2019
11. Naturschutzfachliche Voruntersuchung (Fachbeitrag Naturschutz/ Naturschutzfachliche Voruntersuchung zum Bauvorhaben „Projektentwicklung Waldstraße Speyer“ in Speyer - Plessing, Heidelberg) - 26.10.2017; Sachstandsberichte Artenschutz (Plessing, Heidelberg) - Dezember 2018, Januar 2020, Februar 2020 und 21.09.2020
12. Verschattungsstudie (SSV Architekten, Heidelberg) - 27.06.2019

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.