

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0296/2007

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Schmitt, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	02.05.2007	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	24.05.2007	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 063 "Melchior - Hess - Gelände"
hier: Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss (gemäß § 10 BauGB)

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und den im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wird gefolgt.
2. Der entsprechend überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 063 "Melchior-Hess-Gelände" beschlossen.
4. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr. 063 "Melchior - Hess - Gelände" integriert.
5. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 063 "Melchior - Hess - Gelände" gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Für das Gelände der seit 1996 aufgegebenen Firma „Melchior Hess“ wird derzeit eine Nachnutzung vorbereitet. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, Fa. Neff aus Schwetzingen, wurde eine städtebauliche Planung entwickelt, die der besonderen Bedeutung des Areals als eine der letzten Innenstadtbrachen gerecht wird.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage und zur Sicherung der gestalterischen Qualität wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Ziel ist es, ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier mit Bezug zur einzigartigen industrie-historischen Umgebung zu schaffen.

Dabei steht die Entwicklung eines ansprechenden Wohnstandorts in der Innenstadt, die Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs und die Bildung einer lebendigen Nutzungsmischung durch das Angebot von Büro- und Dienstleistungsflächen im Vordergrund der Planung. Konkret sind unterschiedliche Wohnformen (Loft, Einzelhaus, Reihen- und Doppelhaus), der Neubau eines Lebensmittelmarktes sowie ergänzende Nahversorgungsnutzungen vorgesehen. Dabei sollen die raumwirksamen Gebäude, insbesondere das zentrale Backsteingebäude sowie die Torsituation an der „St. – German – Straße“, erhalten werden.

Die Planung wurde im Bau- und Planungsausschuss am 05.07.2006 beraten und am 13.07.2006 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans im Stadtrat beschlossen.

Der Planentwurf konnte im Rahmen der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 31.07.2006 bis einschließlich 18.08.2006 in der Verwaltung eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 14.07.2006 aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern sowie erste Anregungen zu formulieren.

Die Auswertung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgte in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses bzw. des Stadtrates am 08.11.2006 bzw. 14.11.2006. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Die Beteiligung der Bürger wurde am 26.01.2007 im Amtsblatt Nr. 007 / 2007 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 05.02.2007 bis einschließlich 06.03.2007. Folgende Anregungen wurden innerhalb dieses Zeitraumes vorgetragen:

1. Anregung zur Farbe der Dächer

Durch den Investor wird vorgeschlagen, die Farbe der Dacheindeckung nicht nur auf graue Töne zu beschränken, im Hinblick auf die Bestandgebäude sowie die Umgebungsbebauung sollten hier auch rote Farbtöne erlaubt werden.

Beschlussvorschlag

An den Festsetzungen zur Dachfarbe wird festgehalten.

Begründung

Zweierlei Farben für die Dachdeckung (sowohl Rot- als auch Grautöne) sind unter gestalterischen Gesichtspunkten nicht akzeptabel. Um dem gewünschten modernen Gestaltgedanken Rechnung zu tragen und in Anpassung an die Dächer der Fabrikgebäude, soll es bei den grauen Tönen bleiben.

2. Anregung zum Verzicht auf versickerungsfähige Bodenbeläge

Es wird seitens des Investors angeregt, dass die Stellplätze entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in wasserdurchlässigem Material auszuführen sind, da man auf Grund des sensiblen Untergrundes eine Gefahr der aufstauenden Nässe und die Gefährdung von Bestandgebäuden oder Neubauten befürchtet.

Beschlussvorschlag

Die Festsetzung zur Anwendung versickerungsfähiger Materialien für die Bereiche der Stellplätze wird beibehalten.

Begründung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze, die an Pflanzbeete von Bäumen angrenzen, mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen sind. Zu beachten ist, dass es sich hier um relativ kleine Teilflächen handelt, in die nicht gezielt eingeleitet, sondern auf denen lediglich das anfallende Niederschlagswasser versickert wird. Sie befinden sich zudem in ausreichender Entfernung von den Gebäuden, so dass keine Gefährdung gesehen wird.

Zudem wird aus Sicht des Landschaftsplaners die Herstellung der mittleren Stellplatzreihen des SO- Gebietes mit wasserundurchlässigen Materialien als kritisch bewertet, insbesondere wenn das gesamte anfallende Oberflächenwasser in den Vorfluter eingeleitet werden soll. Durch den sehr geringen Eintrag an Wasser in die Pflanzfläche sowie durch die zusätzliche Abstrahlung der Fläche, ist langfristig mit einem Ausfall der hier vorgesehenen Gehölze zu rechnen. Empfohlen wird aus fachlicher Sicht, die Stellplätze mit versickerungsfähigem Material herzustellen um die Versorgung der Bäume zu sichern.

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 31.01.2007 aufgefordert, Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 063 "Melchior - Hess - Gelände" bis zum 06.03.2007 zu äußern.

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

- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH, Mannheim
- Kreisverwaltung Ludwigshafen, Gesundheitsamt
- Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Speyer
- Deutsche Telekom AG, T-Com, Kaiserslautern
- Kabel Deutschland GmbH, Neustadt
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer, Ludwigshafen
- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer
- Landesamt für Denkmalpflege, Allg. Denkmalpflege, Mainz
- Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Speyer
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Abfallbehörde, Neustadt
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 41, Neustadt
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 42, Neustadt
- Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden, Wiesbaden
- Polizeidirektion Speyer
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz
- Deutscher Wetterdienst, Mainz
- Jüdische Kultusgemeinde Rheinpfalz, Neustadt
- RWE Westfalen-Weser-Ems, Dortmund
- Gemeindeverwaltung Römerberg
- Sportkreisvorsitzender, Herr Alfred Zimmermann, Speyer
- Arbeitskreis „Kinderfreundliche Stadt“, Speyer
- 050 Gleichstellungsstelle
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Gebäudewirtschaft
- FB 2-210 Ordnungsamt
- FB 2-220, Ordnungsamt
- FB 3-310, Kultur, Bildung und Sport

- FB 3-320, Schul- und Sportamt
- FB 4, Jugend, Familie, Senioren und Soziales
- FB 5-530, Bauordnung
- Verkehrsbetriebe

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

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Gewerbeaufsicht, Neustadt | Schreiben vom 26.02.2007 |
| ▪ Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe | Schreiben vom 08.02.2007 |
| ▪ Pfalzwerke AG, Ludwigshafen | Schreiben vom 05.02.2007 |
| ▪ Saar Ferngas Transport GmbH, Saarbrücken | Schreiben vom 14.02.2007 |
| ▪ Katasteramt, Ludwigshafen | Schreiben vom 09.02.2007 |
| ▪ Evang. Kirche der Pfalz, Speyer | Schreiben vom 19.02.2007 |
| ▪ Bürgermeisteramt Altlußheim | Schreiben vom 26.02.2007 |
| ▪ FB 1-130, Stadtkämmerei | Schreiben vom 05.02.2007 |
| ▪ Stadtwerke GmbH | Schreiben vom 01.03.2007 |
| ▪ FB 5-540, Tiefbau | Schreiben vom 08.02.2007 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- | | |
|---|--------------------------------|
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt | Schreiben vom 02.03.2007 |
| ▪ Einzelhandelsverband Pfalz | Schreiben vom 07.02.2007 |
| ▪ 060 Wirtschaftsförderung | Schreiben vom 02.02.2007 |
| ▪ FB 2-251, Umwelt u. Forsten, Untere Wasserbehörde | Schreiben vom 15.02.2007 |
| ▪ FB 2-252, Untere Naturschutzbehörde | Schreiben vom 15.03.2007 |
| ▪ FB 5-510, Bauverwaltung | Schreiben vom 06.03.2007 |
| ▪ FB 5-551, Baubetriebshof | Schreiben vom 05.02.2007 |
| ▪ EBS | Schreiben vom 01. + 12.03.2007 |

1. Anregungen zur Entwässerung und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Durch die SGD - Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz sowie durch die EBS Speyer wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung noch keine in beiden Häusern abgestimmte Entwässerungsplanung vorlag. Zudem wurde von der SGD - Süd darauf aufmerksam gemacht, dass, sollte ein Mehrabfluss im Vergleich zur vorherigen Situation bestehen, gemäß Landeswassergesetz ein Ausgleich der Wasserführung erforderlich ist. Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass eine Einleitung in den verrohrten Hilgardgraben unterhalb der St.-German-Straße einer Genehmigung durch die SGD bedarf.

Beschlussvorschlag

Ein Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich vorgelegt und abgestimmt. Die Begründung wird um die entsprechenden Ausführungen ergänzt.

Begründung

Durch den Investor wurde ein Entwässerungskonzept vorgelegt und mit den SWS/EBS und der SGD - Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt. Der nördliche Bereich wird im Trennsystem erschlossen, wobei das Regenwasser in den Hilgardgraben eingeleitet wird. Um bei hohen Wasserständen im

Hilgardgraben einen Rückstau in Wohngebiete zu vermeiden, wird ein Überlauf in das Mischsystem vorgesehen. Die Einleitungen werden jeweils über Schieber gesichert. Der südliche Bereich (Doppelhäuser) wird über ein Mischsystem an das bestehende System angeschlossen.

Auf einen Ausgleich der Wasserführung kann verzichtet werden, da keine neuen, zusätzlichen Flächen abflusswirksam werden.

Das vorgelegte Konzept fand in beiden Häusern Zustimmung. Die Einleitgenehmigung für den Hilgardgraben wird von den EBS beantragt.

Die Begründung zu Bebauungsplan wird um die entsprechenden Ausführungen ergänzt.

2. Anregungen zur Altlastensituation

Die SGD - Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist darauf hin, dass der verfüllte Löschteich noch nicht untersucht wurde. Anstelle der bislang vorgesehenen Kleinrammbohrung wird empfohlen, einen Schurf herzustellen, um besseren Einblick in den Untergrund zu erhalten. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird angeregt, die Abbruch- bzw. Bauarbeiten im Bereich des Löschteiches gutachtlich zu begleiten.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird stattgegeben. Die Begründung und die Hinweise zum Bebauungsplan werden diesbezüglich ergänzt.

Begründung

Die Begründung und die Hinweise zum Bebauungsplan werden dahingehend fortgeschrieben, dass anstelle einer Kleinrammbohrung im Bereich des verfüllten Löschteiches ein Schurf herzustellen ist, um eine sichere Datengrundlage zu erhalten. Der Parameterumfang soll neben dem Parameter "Sprengstoffe" die Grundparameter nach „Alex 01 mit Ergänzung der standortrelevanten Parameter“ enthalten. Grundsätzlich ist es möglich, baubegleitend zu erkunden und ggfs. zu sanieren. Außerdem sind die Aushub- und Abbrucharbeiten gutachterlich zu begleiten. Dies gilt insbesondere für den Bereich des ehemaligen Löschteiches.

3. Anregungen zu den Baumstandorten

1. Die Abteilung Stadtgrün weist darauf hin, dass der zur Erhaltung festgesetzte Baum an der Grenze zum Park, vermutlich nicht zu bewahren ist, wenn Reliefänderungen vorgenommen werden. Man schlägt ein Pflanzgebot für den Fall des Abgangs des Baums vor.
2. Durch die untere Naturschutzbehörde wird angeregt, die Baumreihen an der St.-German-Straße und entlang der Grundstücksgrenze zum MI nicht auf die geforderten Bäume pro vier Parkplätzen anzurechnen.
3. Ferner wird durch die untere Naturschutzbehörde angeregt, dass für den Fall, in dem die Baumstandorte auf dem vorhandenen Keller entfallen, der Ersatzstandort konkretisiert wird.
4. Weiterhin wird der Pflanzstreifen zwischen den Garagen im MI 1 und dem Sondergebiet von der unteren Naturschutzbehörde als zu schmal erachtet.
5. Der Beirat für Naturschutz regt außerdem an, die Flächen der Baumstandorte zwischen den Garagen im Mi (Doppelhäuser) zu vergrößern.

Beschlussvorschlag

1. *Eine Festsetzung zu Ersatzpflanzungen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.*
2. *Die Festsetzung, die besagt, dass pro vier oberirdische Stellplätze ein Baum*

- anzupflanzen ist, wird beibehalten. Die Baumreihe an der St.-German-Straße und die Baumreihen zu den Mischgebieten können weiterhin angerechnet werden.*
3. *Dem Vorschlag wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass gegebenenfalls Ersatzpflanzungen im Umfeld des Bebauungsplanbereiches unterzubringen sind. Der zum Bebauungsplan abzuschließende städtebauliche Vertrag wird diesbezüglich ergänzt.*
 4. *An den Baumstandorten zwischen Garagen und Sondergebiet wird festgehalten. Es sollen hochstämmige und mittelkronige Bäume verwendet werden. Die textlichen Festsetzungen wurden um diese Ausführung ergänzt.*
 5. *Die Flächengröße der Baumstandorte zwischen den Garagen im Mi (Doppelhäuser) wird beibehalten.*

Begründung

1. Die Erhaltung des festgesetzten Baumes zur Melchior-Hess-Anlage ist aufgrund der Höhenlage und der Nähe zu den geplanten Wohnhäusern problematisch. Falls sich bei Durchführung der Maßnahme dieser Baum nicht erhalten lässt, ist ein Ersatz in Form von 2 großkronigen Bäumen entsprechend der Pflanzliste erforderlich.
2. Insgesamt soll im Plangebiet für je 4 oberirdische Stellplätze ein Baum angepflanzt werden. Um die geforderte Anzahl an Bäumen im Sondergebiet zu erreichen, ist es notwendig die Baumreihen entlang der Straße und der Mischgebiete mit anzurechnen, zumal es sich hier auch um direkt dem Parkplatz zugeordnete Bäume handelt. Durch die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote wird die Umsetzung dieser Festsetzung gewährleistet.
3. Bei Erhalt des vorhandenen Kellers im Bereich des Sondergebietes können die dort eingetragenen 7 Bäume nicht an der vorgesehenen Stelle angepflanzt werden. Entsprechende Ersatzpflanzungen, ggf. auch außerhalb des Bebauungsplanes sind durchzuführen (z.B. im Bereich der angrenzenden Parkanlage).
4. Der vorhandene Platz zwischen Garagen der Doppelhäuser und den Stellplätzen des Sondergebiets wird gemäß Landschaftsplaner als ausreichend erachtet, sofern der Wurzelraum zusammenhängend und bandartig ausgeführt wird. Verwendet werden sollten hochstämmige mittelkronige Bäume.
5. Für die geplanten Baumpaare zwischen den Garagen sollten ebenfalls hochstämmige mittelkronige Gehölze verwendet werden. Auch hier ist auf eine ausreichende Ausbildung des Wurzelraumes zu achten. Da hier lediglich die Zufahrten versiegelt würden, kann aus Sicht des Landschaftsplaners davon ausgegangen werden, dass die Bäume an diesem Standort funktionieren.

4. Anregungen zur Einzelhandelsnutzung

Der Einzelhandelsverband Rheinhessen – Pfalz e.V. machte bereits innerhalb der frühzeitigen Beteiligung deutlich, dass insgesamt 2.950 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente kritisch gesehen werden. Aktuell wird ausgeführt, dass die Bedenken durch den Ratbeschluss vom 14.11.2006 nicht ausgeräumt werden konnten, es wird diesbezüglich auf die seinerzeit abgegebene Stellungnahme verwiesen.

Auch die Abteilung Wirtschaftsförderung verweist auf die bereits innerhalb der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgegebene Stellungnahme, in der man bat bezüglich der Ansiedlung eines Drogeriemarktes und anderer Einzelhandelflächen zu berücksichtigen, dass in der direkten Innenstadt in der 1a – Lage größere freie Flächen vorhanden sind, um z. B. einen Drogeriemarkt zu etablieren.

Beschlussvorschlag

Diese Anregungen wurden bereits im früheren Verfahren in die Abwägung eingestellt. Es wird auf die seinerzeit erfolgte Beschlussfassung verwiesen.

Begründung

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde wie folgt abgewogen:

Es handelt sich hier um einen innerstädtischen integrierten Standort. An besagter Stelle ist bereits ein Quartierszentrum vorhanden, welches durch die vorliegende Planung weiter gestärkt werden soll. Auf einem Teil des Areals betreibt die Firma Edeka schon seit längerem einen Lebensmittelvollsortimenter mit angegliedertem Getränkemarkt, welche der wohnungsnahen Grundversorgung dient. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt ca. 2000 m². Der bestehende Lebensmittelmarkt, der in unzureichenden räumlichen Verhältnissen betrieben wird, soll durch einen Neubau ersetzt werden, der den aktuellen Ansprüchen entspricht. Die Verkaufsfläche dieses weiterhin der wohnungsnahen Grundversorgung dienenden Markts soll gegenüber dem alten Markt nicht erweitert werden.

Außerdem ist es aus Sicht der Stadt Speyer dringend erforderlich, die Nahversorgungssituation in Speyer-Süd zu erhalten und zu verbessern. In diesem Siedlungsteil leben ca. 15.500 Einwohner (Speyer Süd: 5400 EW; Speyer Süd-West: 1650 EW; Kernstadt Süd: 4000 EW; Neuland: 1850 EW; Vogelgesang: 2800 EW), für die eine angemessene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln zu gewährleisten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass an besagtem Standort ausschließlich nahversorgungsrelevante Güter gehandelt werden. Auch das Sortiment des Drogeriemarktes zählt zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Durch Festsetzungen wird sichergestellt, dass ausschließlich diese Sortimente in einer begrenzten Größenordnung zulässig sind.

Das Projekt wurde zudem mit der Oberen Planungsbehörde, SGD-Süd gerade im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung abgestimmt. Von dort aus bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

5. Anregungen zur Ver- und Entsorgung

Auch durch die Stadtwerke wird auf die Stellungnahme, welche innerhalb der frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgegeben wurde, verwiesen.

1. Es wurde seinerzeit darauf aufmerksam gemacht, dass auf ausreichende Zufahrtsmöglichkeit für die Müllsammelfahrzeuge bzw. auf die Errichtung von Müllsammelplätzen zu achten ist.
2. Hinsichtlich der technischen Erschließung wurde von den Stadtwerken deutlich gemacht, dass das Areal noch nicht voll erschlossen ist. Es wurde vorgeschlagen die Erschließung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes sicherzustellen.

Beschlussvorschlag

Diese Anregungen wurden bereits im früheren Verfahren in die Abwägung eingestellt und fanden in der Planung, soweit eine Relevanz für den Bebauungsplan gegeben war, Berücksichtigung. Es wird auf die seinerzeit erfolgte Beschlussfassung verwiesen.

Begründung

1. Wie bereits mitgeteilt wurde, um ein problemloses Zwischenlagern des Abfalls zu ermöglichen und den Abtransport des Mülls zu gewährleisten, zunächst an der „Marxgärtenstraße“ ein Müllsammelplatz für das Loftgebäude vorgesehen. Für die Wohnhäuser des Fabrikhofs wird ein Aufstellplatz für die Müllbehälter am Abholtag an der Nordostecke des Loftgebäudes vorgesehen. Die Durchfahrt der Müllfahrzeuge erfolgt neben der Tiefgaragenzufahrt über den Supermarktparkplatz. Hier sind umklappbare Pfosten einzubauen, um wildes Parken und Durchfahrten für Privatautos zu unterbinden. Die Doppelhäuser zwischen „Marxgärtenstraße“ und „Lindenstraße“ können über die Verbindungsstraße angefahren werden, die Straßenbreite beträgt 5,50 m. Hinsichtlich einer ausreichenden Tragfähigkeit des Straßenaufbaus wurde der Investor in Kenntnis

gesetzt, dies ist jedoch auf Ebene der Ausbauplanung zu regeln.

2. Im Zuge eines Gesprächs zwischen Stadtwerken und Investor wurde deutlich, dass die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Gas grundsätzlich möglich ist. Hinsichtlich weiterer Details ist der Bebauungsplan nicht die richtige Planungsebene; es wird diesbezüglich auf die Ausführungsplanung verwiesen.

6. Anregung zur Gebäudestellung

Durch die Abteilung Bauverwaltung wurde angeregt, die Nord – Süd verlaufende Reihenhauszeile im Zentrum des Gebietes in Richtung Ost - West zu drehen, da bei einer Ausstattung mit Solaranlagen auf diese Weise ein höherer Solarertrag erzielt werden könne.

Beschlussvorschlag

Die Gebäudestellung wird beibehalten.

Begründung

Der Gebäudestellung, so wie sie im Bebauungsplan vorgesehen ist, liegt die städtebauliche Intention zu Grunde die ursprünglich im Plangebiet vorhandenen Baufluchten wieder aufzunehmen und so die vorhandene Hofsituation im Zentrum des Areals zu erhalten. Eine Veränderung der Gebäudeausrichtung würde die Hofsituation zerstören und einen städtebaulichen Qualitätsverlust mit sich bringen. Zudem ermöglicht die Ost- West Ausrichtung von 70 % der Einfamilienhäuser einen hohen Solarertrag. Ergänzend ist hierzu auszuführen, dass auch der Investor diese Planänderung (trotz schriftlicher Aufforderung mit der Bitte um Stellungnahme) nicht weiterverfolgt hat. Daher wird kein Anlass gesehen, die Gebäudestellung zu verändern.

Ergebnis von Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung

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

- Die Begründung wurde um Ausführungen zum Entwässerungskonzept fortgeschrieben.
- Die Begründung und die Hinweise zum Bebauungsplan wurden hinsichtlich der notwendigen Untersuchungen und Dokumentationen bezüglich eventueller Altlasten ergänzt.
- Eine Festsetzung zur Ersatzpflanzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, für den Fall, dass der zur Erhaltung festgesetzte Baum nicht bewahrt werden kann.
- Die Festsetzung zu den vorgesehenen Baumstandorten im Bereich des Kellers wird dahingehend ergänzt, dass, sollte die Realisierung der Bäume an diesem Standort nicht möglich sein, diese ersatzweise an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes oder alternativ im Umfeld des Bebauungsplanbereiches unterzubringen sind. Der zum Bebauungsplan abzuschließende städtebauliche Vertrag wird diesbezüglich ergänzt.
- Die textlichen Festsetzungen zu den Baumstandorten zwischen Garage und Sondergebiet wurden um die Ausführung ergänzt, dass hochstämmige und mittelkronige Bäume verwendet werden sollen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 063 "Melchior – Hess - Gelände" ist als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

- Planzeichnung zum Bebauungsplan
- Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Entwurf der Begründung
- Städtebaulicher Entwurf ADS Architekten

Speyer, den 19.04.2007