

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1263/2022

**Abteilung:** Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Georgi, Sabrina

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



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	03.11.2022	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	17.11.2022	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße,, hier: Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 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 Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung wird zugestimmt. Ebenfalls wird dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten und die Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Sollten es die Beschränkungen der Covid-19 Situation erfordern, kann das Verfahren nach dem Planungssicherstellungsgesetz weitergeführt werden.
5. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der FNP 2020 im Zuge des Verfahrens angepasst.

## Begründung:

## **1. Ausgangssituation**

Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfes in Speyer soll auf der aktuell brachliegenden Fläche in der Waldstraße Wohnbebauung realisiert werden.

## **2. Planungshistorie / Verfahren**

Der Sachstand zur Planung wurde in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion am 21.11.2017, am 10.09.2019, sowie am 21.01.2021 erläutert. Es wird auf die Vorlagen Nr. 2405/2017, 0048/2019 und 0553/2021 verwiesen.

Der Entwurf wurde in den Sitzungen des Gestaltungsbeirates am 30.10.2018, 20.02.2019, 22.05.2019 wie auch am 01.07.2020 behandelt.

Aufgrund der Beteiligungsrunden der Gremien, der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und des Gestaltungsbeirates wie auch durch den Wechsel des Vorhabenträgers wurden insbesondere folgende Punkte geändert, aufgenommen oder konkretisiert:

- Änderung des ursprünglich angedachten Nutzungsschwerpunktes von Hotel- und Dienstleistungsflächen hin zu einer Wohnbebauung
- Auflockerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes mittels der Planung von Punkthäusern zur Verbesserung der räumlichen Situation
- Rücknahme des ursprünglich geplanten Tiefhofes zugunsten einer zentralen Aufenthaltsfläche, Stärkung des begrünten Innenhofes als zentrale Entwurfsidee, kommunikationsfördernde Gestaltung des Innenbereichs
- Erarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes unter Hinzuziehung eines Fachplanungsbüros

## **3. Änderungsbedarf aufgrund der letzten durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen gegeben:

- Verkehrsbelastung, Parkierungsmöglichkeit
- Forderung einer qualitätvollen und angemessenen Durchgrünung, Berücksichtigung der Klimaschutzziele, höhere Anforderungen an die Unterbodenbeschaffenheit, zusätzliche Grünpflanzungen gefordert, Forderung von versickerungsfähigem Bodenbelag, Forderung der Konkretisierung der Freiflächenplanung, Verweis auf Begrünungssatzung, Forderung von Fassadenbegrünung, Forderung von Photovoltaik und Dachbegrünung
- Ergänzende Bedingungen der Deutschen Bahn AG zu Erdarbeiten, Sicherheitsabständen und Vegetationskontrolle
- Hinweis auf belastete Bodenbereiche
- Forderung einer Erläuterung zum Ver- und Entsorgungsmanagement
- Schallschutz

Außerdem haben sich durch die Konkretisierung der Planung weitere Anpassungen und Ergänzungen ergeben. Unter anderem wird gemäß den aktuellen Planungen von einer Dienstleistungs- oder Restaurantnutzung im Erdgeschoss Abstand genommen. Dafür wird im Erdgeschoss des Hauses 1 ein Gemeinschaftsraum, zum Beispiel für Generationenwohnen mit gemeinschaftlich genutzter Terrasse geplant.

#### 4. **Vorgenommene Änderungen im Vergleich zu den Unterlagen des Auslegungsbeschlusses vom 04.02.2021 (vgl. Vorlage Nr. 0553/2021)**

##### a. **Zu den Unterlagen**

1. Es wurde ein **Freiflächengestaltungsplan** erarbeitet und der Begründung als informelle Planung beigelegt. Die wesentlichen grünordnerischen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen wie auch in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Darüberhinausgehende Regelungen werden als Teil des Durchführungsvertrages verbindlich.
2. Zur Untersuchung der **Versickerungseignung** des Bodens wurde ein **Gutachten** beauftragt. Da auf dem Grundstück Regenwasser mittels Rigolen versickert werden soll, wird im Gutachten geprüft, ob in den Bereichen der geplanten Rigolen geeignete Untergrundbedingungen für eine Versickerung vorherrschen. Im Ergebnis sind die partiell erprobten Auffüllungen nicht, die darunterliegenden Böden partiell geeignet. Die belasteten Auffüllungen werden im Rahmen der Aushubarbeiten ausgebaut und fachgerecht entsorgt. Der unter der Rigolenanlage anstehende feinkornarmige Sand weist eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die Detailplanung zur Entwässerung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.
3. Das **Gutachten zur Geräuschimmissionsprognose** wurde hinsichtlich der Konkretisierung der Planung und den damit einzuhaltenden Schalldämmmaßnahmen überarbeitet. Zusätzlich zu den Vorgaben zur Einhaltung der Lärmkontingente, die bereits im Rahmen der letzten Ratsvorlage vom 04.02.2021 erläutert wurden, wurde eine bedingte Festsetzung aufgenommen, die regelt, dass das Gebäude 4 aus Schallschutzgründen vor den Gebäuden 1 bis 3 zu errichten ist.
4. Es wurden weitere Sachstandsberichte zum **Artenschutz** ergänzt.

##### b. **Zur Planung**

1. Im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens wurden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) reduziert und an die Planung angepasst
2. Aufnahme von Klarstellungen, die sich im Rahmen der Detailplanung ergeben haben (z.B. sind Fahrradabstellplätze ebenfalls auf den Flächen für Nebenanlagen zulässig).
3. Konkretisierung der Schallschutzvorgaben, insbesondere Aufnahme der bedingten Festsetzung aufgrund der schallabschirmenden Wirkung des Hauses 4 parallel zur Bahnlinie (s. auch Ausführungen unter Punkt 4a)
4. Konkretisierung der Begrünungsvorgaben (z.B. Untersagen von Schottergärten, Begrünung der Stellplatzflächen, Bodenaufbau, Fassadenbegrünung, etc.)
5. Ergänzung der Stellplatzanforderungen – für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen, für Wohnungen größer 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,25 Stellplätze nachzuweisen

6. Konkretisierung zu Arten- und Bodenschutzmaßnahmen
7. Ergänzung einer Erläuterung zur geplanten Entwässerung, insbesondere Aufnahme Dachbegrünung, Verwendung versickerungsfähiger Materialien und die Planung von Rigolen. Der Planung wird von der SGD Süd zugestimmt. Im Rahmen einer Grünflächenplanung sowie in Abstimmung mit dem Bodengutachter und den Stadtwerken Speyer wird eine Detailplanung erfolgen. Der Detailplan wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages bzw. spätestens im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.
8. Es wurden Erläuterungen der Planungen zur Wärme- und Stromversorgung des Gebietes aufgenommen. Insbesondere wird die Nutzung von Fernwärme projektiert, elektrische Energie soll über das Netz der Stadtwerke zugeführt werden. Ergänzend wurde festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer im Bereich der extensiven Dachbegrünungen dauerhaft mit Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie (Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren) zu einer bestimmten Mindestbelegungsfläche zu belegen sind.
9. Ergänzend zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Festsetzungen sowohl in seinem textlichen Teil, als auch in der Legende seiner Planzeichnung vor. Die weitergehenden Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan dienen dem Zweck der vorhabenbezogenen Konkretisierung.

Über die darin enthaltenen Festsetzungen hinausgehende und/oder ergänzende Angaben in den Ansichten, Schnitten, Berechnungen, ggfls. auch Visualisierungen etc. des Vorhaben- und Erschließungsplanes dienen der Information. Sie werden jedoch als Anlagen Vertragsbestandteil des Durchführungsvertrages und somit gemäß den Bestimmungen des Durchführungsvertrages rechtsverbindlich.

Die geänderten Inhalte gegenüber der letzten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der letzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind im Textteil wie auch in der Begründung mit roter Schrift gekennzeichnet.

## **5. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 012/2021 am 12.03.2021. Der Entwurf der Bebauungsplanunterlagen wie auch die bereits erarbeiteten Gutachten konnten in der Zeit vom 22.03.2021 bis einschließlich 22.04.2021 in der Verwaltung eingesehen werden.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

### **ÖFFENTLICHKEIT 01 - SCHREIBEN VOM 28.03.2021 - VERKEHR**

Die Öffentlichkeit nimmt wie folgt Stellung:

1. Die Funktionsfähigkeit der Zufahrt zur Tiefgarage wird angezweifelt, da bereits jetzt der An- und Abfahrverkehr zum Parkhaus Bahnhofstraße 53 zu erheblichem Rückstau führt. Durch den neu entstehenden An- und Abfahrverkehr aus dem Plangebiet ist mit erheblichen Komplikationen an den Schranken zu rechnen.
2. Es wird befürchtet, dass der ungehinderte Zugang von Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen und Müllabfuhr in dem Bereich nicht mehr möglich sein wird.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.*

## **BEGRÜNDUNG**

1. Zur genauen Untersuchung der Thematik wurde bereits ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Der relevante Knotenpunkt wurde darin auf seine Leistungsfähigkeit hin geprüft. Das Verkehrsgutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass durch die hohe Verkehrsqualitätsstufe und die geringen Rückstaulängen bei einer Einfahrt in die Tiefgarage davon ausgegangen werden kann, dass durch die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt keine Auswirkungen auf die Parkhauszufahrt und die angrenzenden Knotenpunkte zu erwarten sind. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes konnte damit gutachterlich bestätigt werden.
2. Die Befürchtungen bzgl. der Zufahrtsmöglichkeiten von Rettungsfahrzeugen werden nicht geteilt. Im Zuge einer Ausdifferenzierung der Planung bzgl. der Fahrradstellplätze und Mülltonnenabstellplätze kann von dem ursprünglich vorgesehenen Standort der Mülltonnen abgesehen werden. Die Mülltonnenabstellplätze sind standortspezifisch nach Hausgruppe eingeplant, wobei die Bereitstellung der Mülltonnen versorgerbedingt auf öffentlichen Aufstellflächen in der Waldstraße vorgesehen ist, sodass eine Entleerung der Mülltonnen mit dem Müllfahrzeug direkt über die Waldstraße erfolgt. Die ungehinderte Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist gegeben. Ein Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. (Vgl. auch Ausführungen in Kapitel IX.6. der Begründung)

## **ÖFFENTLICHKEIT 02 - SCHREIBEN VOM 25.04.2021 - VERKEHR**

Die Öffentlichkeit nimmt wie folgt Stellung:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die aktuell geplante Anzahl an Parkplätzen von der ehemals von den SSV-Architekten Heidelberg vorgesehenen Parkplatzzahl abweicht (von ehemals 11 zu jetzt 17). Somit fallen ursprünglich geplante Grünflächen weg und es ergeben sich dadurch zwischen Halteverbotsschild am Straßenanfang und Hausnummer 5 viel weniger Parkplätze auf der gesamten Länge der Waldstraße.
2. In früheren Gesprächen zwischen dem/der privaten Einwender\*in und der Verwaltung wurde eine Anzahl von etwa 30 Parkplätzen auf der linken Straßenseite der Waldstraße diskutiert. Durch die hier betriebene Planung werden nach Ansicht des/der Anwohners\*in nur noch ca. 20 oder weniger übrig bleiben.

Es wird die dringende Notwendigkeit von Parkplätzen aufgrund der Mehrfamilienhausbebauung und der Handwerker sowie der Arztpraxen in der Waldstraße dargelegt.

3. Die genannten Zahlen von täglichen Fahrzeugbewegungen in der Waldstraße sind viel zu niedrig und können nur geschätzt und nicht gezählt worden sein.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer Fußgängerampel zwischen Bahnhof und Kreuzung am rauschenden Wasser erforderlich sei.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

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

## **BEGRÜNDUNG**

1. und 2.

Im Laufe des Verfahrens wurde die geplante Wohneinheitenanzahl wie auch der dazugehörige Stellplatzbedarf konkretisiert. Um dem erwarteten Stellplatzbedarf gerecht zu werden und einen Park-Such-Verkehr in der Waldstraße zu vermeiden, müssen zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt werden. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung sollen daher alle durch die Nutzungen erforderlichen Stellplätze im Plangebiet selbst hergestellt werden, sodass einer Mehrbelastung der Waldstraße entgegengewirkt wird.

Die Parkplätze längs der Waldstraße sind nicht Regelungsgegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung. Zur Lösung der Problematik außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wurde folgendes Vorgehen abgestimmt:

Es haben in der Vergangenheit bereits Besprechungstermine mit Vertreter\*innen der Anwohner\*innenversammlung zum Umgang mit dem Parkdruck in der Waldstraße stattgefunden. Daraus resultierend wurde bereits ein Konzept erarbeitet, 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 Anwohner\*innen sowie zu 50 % der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und die Parkzeit begrenzt. Dies wird jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

Es ist korrekt, dass sich die Anzahl der Stellplätze mit der Umsetzung des Bauvorhabens in der Waldstraße verringern wird. Die Planung wird jedoch aus gutem Grund (Aktivierung der Brachfläche, Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum) weiterverfolgt. Mit den umzusetzenden Maßnahmen in der Waldstraße wird erzielt, dem Parkdruck zu begegnen.

3. Die Anmerkungen der Stellungnahme stellen subjektive Betrachtungen des/der Einwendenden dar. Objektiv verwertbare Verkehrszahlen sind darin nicht genannt.

Im März 2018 wurde von der Stadt eine Verkehrszählung durchgeführt. Die bei der Verkehrszählung tatsächlich vorhandenen Verkehrsstärken wurden im weiteren Verlauf der Gutachten verwendet. Hierbei wurde festgestellt, dass die geschätzten Verkehrszahlen um ein Vielfaches höher waren als der tatsächliche Verkehr. Eine Verkehrsstärkekarte des Knotenpunktes Bahnhofstraße / Waldstraße mit Datum vom 13.08.2019 ist den Planunterlagen beigefügt (siehe Verkehrsgutachten - Willaredt Ingenieure, Sinsheim – Stand vom 08.2019).

4. Die Ausführungen zur verkehrlichen Situation auf der Bahnhofstraße werden zur Kenntnis genommen und an die Verkehrsplanungsabteilung weitergegeben. Jedoch kann im Rahmen der hier vorliegenden Planung darauf kein Einfluss genommen werden.

## **ÖFFENTLICHKEIT 03 - SCHREIBEN VOM 20.04.2021 - VERKEHR**

1. Die in dem zugrundeliegenden Verkehrsgutachten dargelegten Verkehrszahlen werden als falsch beanstandet. In einer von dem/der privaten Einwender\*in durchgeführten „händischen Zählung“ wurden deutlich höhere Verkehrszahlen ermittelt. Zudem wird die Aussage beanstandet, dass die meisten durch Fahrschulfahrzeuge verursachten Fahrten außerhalb des Betrachtungsgebiets stattfinden. Es wird um Prüfung gebeten, ob aufgrund der privat ermittelten Verkehrszahlen Maßnahmen zu ergreifen sind.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Planung und der somit neu entstehenden Stellplätze für Anwohner\*innen des Plangebiets 13 Parkplätze in der Waldstraße entfallen. Da dies eine Folge der Neubebauung ist, soll ein Parkierungskonzept entstehen, auch wenn es nicht Teil des Bebauungsplans sein kann. Es wird gefordert, dass die Waldstraße als Anwohnerparkstraße ausgewiesen wird bzw. den gemeinsamen Beschluss der Besprechung vom 27.08.2019 umzusetzen (50% der Parkfläche für Anwohner\*innen, 50 % für die Öffentlichkeit mit Begrenzung der Parkzeit).

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

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

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Die in der privaten Stellungnahme dargelegten Ergebnisse der „händischen Verkehrszählung“ stellen eine Momentaufnahme der Verkehrssituation in der Waldstraße dar und entsprechen nicht den methodischen Ansprüchen. So sind beispielsweise der Ziel-, Quell- und Binnenverkehr an einem mittleren Werktag relevant. Lediglich durchquerender Verkehr zählt nicht zum Verkehrsaufkommen eines Gebiets. Über die Validität der privat ermittelten Verkehrszahlen kann hier keine Aussage getroffen werden. Aus diesem Grund wird keine Veranlassung gesehen, die gutachterliche Bewertung anzuzweifeln.
2. Im Laufe des Verfahrens wurde die geplante Wohneinheitenanzahl wie auch der dazugehörige Stellplatzbedarf konkretisiert. Um dem erwarteten Stellplatzbedarf gerecht zu werden und einen Park-Such-Verkehr in der Waldstraße zu vermeiden, müssen zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt werden. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung sollen daher alle durch die Nutzungen erforderlichen Stellplätze im Plangebiet selbst hergestellt werden, sodass einer Mehrbelastung der Waldstraße entgegengewirkt wird.

Die Parkplätze längs der Waldstraße sind nicht Regelungsgegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung. Zur Lösung der Problematik außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wurde folgendes Vorgehen abgestimmt:

Es haben in der Vergangenheit bereits Besprechungstermine mit Vertreter\*innen der Anwohner\*innenversammlung zum Umgang mit dem Parkdruck in der Waldstraße stattgefunden. Daraus resultierend wurde bereits ein Konzept erarbeitet, 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 Anwohner\*innen sowie zu 50 % der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und die Parkzeit begrenzt. Dies wird jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

Es ist korrekt, dass sich die Anzahl der Stellplätze mit der Umsetzung des Bauvorhabens in der Waldstraße verringern wird. Die Planung wird jedoch aus gutem Grund (Aktivierung der Brachfläche, Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum) weiterverfolgt. Mit den umzusetzenden Maßnahmen in der Waldstraße wird erzielt, dem Parkdruck zu begegnen.

#### **ÖFFENTLICHKEIT 03 - SCHREIBEN VOM 20.04.2021 - ALLGEMEIN**

1. Aus Gründen des Klimaschutzes soll die Versiegelung im Plangebiet so gering wie möglich gehalten werden. Die Fläche war mehr als 30 Jahre eine reine Grünfläche, die als Frischluftschneise fungiert hat. Für das Plangebiet soll zukünftig eine qualitätvolle Durchgrünung umgesetzt werden.

2. Es wird eine maximale Begrünung gefordert. Die Planung von 11 Parkplätzen vor dem Wohngebäude (SSV Architekten) wurde zu 17 Parkplätzen geändert, was die Grünfläche vor dem Gebäude erheblich reduziert. Eine Reduzierung der Grünflächen wird als nicht vereinbar mit den Klimaschutzziele angesehen.
3. Eine Aussage zur Erhaltung der zahlreichen im guten Zustand befindlichen Bäume entlang der Bahnlinie fehlt.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird hinsichtlich der Detaillierung der Begrünungsplanung ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet. Ebenso werden weitere Begrünungsvorgaben wie die Fassadenbegrünung aufgenommen. Eine erneute Offenlage wird erforderlich.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Bei der hier in Rede stehenden Fläche handelt es sich um die erneute Inwertsetzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung wurde ein Klimagutachten erstellt, worin die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Belüftung der Umgebung betrachtet werden. Hierbei kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass keine gravierenden Windgeschwindigkeitsreduktionen zu bilanzieren sind, die sowohl thermisch als auch lufthygienisch kritisch zu bewerten wären.

Für die aktuelle Planung wurde eine Freiflächenplanung mit dem Ziel einer qualitätvollen Durchgrünung des Plangebiets ergänzt. Somit wird den in der privaten Stellungnahme vorgebrachten Anregungen Rechnung getragen. Eine Bilanzierung der Versiegelungsgrade durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan wie auch durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt V.3. zu entnehmen.

2. Im Laufe des Verfahrens wurde die geplante Wohneinheitenanzahl wie auch der dazugehörige Stellplatzbedarf konkretisiert. Um dem erwarteten Stellplatzbedarf gerecht zu werden und einen Park-Such-Verkehr in der Waldstraße zu vermeiden, müssen zusätzliche Stellplätze auf dem Gelände hergestellt werden. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, werden die Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt. Als Ausgleich werden außerdem unterschiedliche Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, wie beispielsweise Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, welche sich im Freiflächengestaltungsplan wiederfinden.
3. Die Gehölze entlang der Bahnlinie befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des hier in Rede stehenden Bebauungsplans. Durch die Umsetzung der hier vorliegenden Planung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



## **IM RAHMEN DER GREMIENSITZUNGEN WURDEN AUßERDEM FOLGENDE PUNKTE ANGEMERKT:**

Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion vom 21.01.2022 haben die Fraktionen wie folgt Anregungen gegeben:

- Die SPD empfiehlt die Nutzung wasserdurchlässiger Beläge
  - Dem Vorschlag wird gefolgt. Zur Befestigung von Einfahrten, Zuwegungen, Stellplätzen und Hofflächen werden versickerungsfähige Materialien festgesetzt.
- Bündnis 90 / Die Grünen empfiehlt, in der Bahnhofstraße zwischen Bahnhof und der Kreuzung Rauschendes Wasser Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung und zur Lärmreduzierung zu ergreifen, beispielsweise durch Bodenschwellen und Fußgängerüberwege.
  - Die Verkehrsbelastung und Lärmproblematik an der Bahnhofstraße kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden. Die Problematik wird an die zuständige Fachstelle weitergegeben.
  - Für das Bauvorhaben selbst wurde ein Gutachten zur Geräuschimmissionsprognose erstellt. Mit der Umsetzung der darin erläuterten Maßnahmen wird der erforderliche Schallschutz gesichert.

Im Rahmen der Sitzung des Stadtrates vom 04.02.2021 haben die Fraktionen die folgenden Anregungen gegeben:

- Bündnis 90 / Die Grünen erläutert, dass das Vorhaben aus Klimagründen nicht unterstützt werden kann, die Nachteile würden durch zu wenige Bäume kompensiert.
  - Der Entwurf wurde unter grünordnerischen Gesichtspunkten überarbeitet. Es wurde ein Freiflächengestaltungsplan ausgearbeitet mit dem Ziel einer qualitätvollen Durchgrünung des Plangebiets. Hierin wurden die Vorgaben aus dem bereits vorliegenden Klimagutachten aufgenommen.  
  
Der Freiflächengestaltungsplan wird als Begleitplan den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.
- Bündnis 90 / Die Grünen fordert außerdem, dass die Lärm- und Verkehrsproblematik gelöst wird, eine Lösung ist mit den Anwohnenden zu suchen.
  - Es haben in der Vergangenheit bereits Besprechungstermine mit Vertreter\*innen der Anwohnerversammlung zum Umgang mit dem Parkdruck in der Waldstraße stattgefunden. Daraus resultierend wurde bereits ein Konzept erarbeitet, 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 Anwohner\*innen sowie zu 50 % der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und die Parkzeit begrenzt. Dies wird jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.
  - Die Verkehrsbelastung und Lärmproblematik an der Bahnhofstraße kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden. Die Problematik wird an die zuständige Fachstelle weitergegeben.
  - Für das Bauvorhaben selbst wurde ein Gutachten zur Geräuschimmissionsprognose erstellt. Mit der Umsetzung der darin erläuterten Maßnahmen wird der erforderliche Schallschutz gesichert.

- Die CDU fordert die Überprüfung von Photovoltaik und Dachbegrünung
  - In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde aufgenommen, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer im Bereich der extensiven Dachbegrünungen dauerhaft mit Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie (Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren) zu einer bestimmten Mindestbelegungsfläche zu belegen sind.
  - Es wird eine extensive Dachbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 16.03.2021 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf der Bebauungsplannunterlagen wie auch zu den bereits vorliegenden Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ bis zum 22.04.2021 zu äußern.

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

- Breitband-Kompetenzzentrum
- DB Netz AG Regionalnetz Pfalz
- Dehoga Rheinland-Pfalz
- Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
- Handwerkskammer der Pfalz
- Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis
- Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheit und Verbraucherschutz
- Landesamt für Geologie und Bergbau
- Naherholung Rheinauen GmbH
- Palatina GeoCon GmbH & Co. KG
- Pfalzwerke AG
- Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd, Referat 41
- Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd, Referat 42
- TanQuid GmbH & Co. KG, Tanklager Speyer
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen
- Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen FB4
- Vermessungs- u. Katasteramt Rheinpfalz, Dienstort Landau
- Westnetz GmbH - DRW-S-LK

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

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| ▪ Creos Deutschland GmbH   | Schreiben vom 18.03.2021 |
| ▪ Deutsche Telekom Technik GmbH  | Schreiben vom 12.04.2021 |
| ▪ Deutscher Wetterdienst   | Schreiben vom 29.03.2021 |
| ▪ Eisenbahn-Bundesamt  | Schreiben vom 19.03.2021 |
| ▪ Industrie und Handelskammer Rheinland-Pfalz                                | Schreiben vom 21.04.2021 |
| ▪ Ministerium des Inneren und für Sport, Zentralstelle für IT und Multimedia | Schreiben vom 21.03.2021 |
| ▪ Neptune Energy Deutschland GmbH  | Schreiben vom 17.03.2021 |

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
Regionalstelle Gewerbeaufsicht Schreiben vom 24.03.2021
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH Schreiben vom 16.04.2021
- Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen Schreiben vom 21.04.2021
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Schreiben vom 25.03.2021

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Deutsche Bahn AG   | Schreiben vom 15.04.2021 |
| 2. Generaldirektion kulturelles Erbe,<br>Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer                  | Schreiben vom 16.03.2021 |
| 3. Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz   | Schreiben vom 22.04.2021 |
| 4. Landesbetrieb Mobilität Speyer   | Schreiben vom 01.04.2021 |
| 5. Stadtverwaltung Speyer Beirat für Naturschutz  | Schreiben vom 20.04.2021 |
| 6. Stadtverwaltung Speyer Abt. Freiflächenentwicklung<br>Grünanlagen                                      | Schreiben vom 21.04.2021 |
| 7. Stadtverwaltung Speyer Untere Naturschutzbehörde   | Schreiben vom 21.04.2021 |
| 8. Stadtverwaltung Speyer Untere Wasserbehörde  | Schreiben vom 16.04.2021 |
| 9. Stadtwerke Speyer  | Schreiben vom 19.04.2021 |
| 10. Struktur- und Genehmigungsdirektion Regionalstelle<br>Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz | Schreiben vom 06.07.2021 |
| 11. Vodafone GmbH, Netzplanung  | Schreiben vom 20.04.2021 |

### **1. DEUTSCHE BAHN AG - DB IMMOBILIEN - SCHREIBEN VOM 15.04.2021**

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 sofern die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Es werden folgende Ergänzungen zu den Bereits getroffenen Hinweisen mitgeteilt:

#### 3. Bauarbeiten

... Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Bei Bedarf ist die DB Netz AG einzubinden.

#### 4. Sicherheitsabstände

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

#### Vegetationskontrolle

An den auf dem angrenzenden Bahngelände stehenden Bäumen bestehen aufgrund der geänderten Nutzung erhöhte Ansprüche an die Verkehrssicherheit. Daher ist zu überprüfen, ob von der Vegetation auf dem angrenzenden Bahngelände Gefahr für

die geplante Bebauung ausgeht. Evtl. erforderliche Baumpflegearbeiten gehen einmalig zu Lasten der Bauherren/Eigentümer. Die Begutachtung der Bäume hat in Abstimmung mit dem Fachbauüberwacher Vegetation der DB Netz AG, Herrn Fehrenbach, zu erfolgen (sebastian.fehrenbach@deutschebahn.com).

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

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

#### **BEGRÜNDUNG**

Aus der Stellungnahme gehen keine Einwände gegenüber der Planung hervor. Es ergeht lediglich eine Ergänzung der bereits in der Planung enthaltenen Hinweisen, die z.T. in der Bauphase zu berücksichtigen sind. Aus diesem Grund erfolgt eine Anpassung der Hinweise in den Planunterlagen.

#### **2. GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE, DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE, AUßENSTELLE SPEYER - SCHREIBEN VOM 16.03.2021**

Die Direktion Landesarchäologie erklärt sich einverstanden mit den in den Planunterlagen enthaltenen Hinweisen. Es wird darüber hinaus noch einmal explizit auf die Meldepflicht besonders für Maßnahmen der Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen hingewiesen.

Zudem wird auf das Vorhandensein von bisher nicht bekannten Kleindenkmälern hingewiesen.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

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

#### **BEGRÜNDUNG**

Die Direktion Landesarchäologie erhebt keine Einwände gegenüber der Planung. Die genannten Hinweise sind bereits überwiegend in den Planunterlagen enthalten. Die Ergänzungen werden entsprechend der Stellungnahme vorgenommen.

#### **3. HANDELSVERBAND MITTELRHEIN-RHEINHESSEN-PFALZ - SCHREIBEN VOM 22.04.2021**

Der Handelsverband teilt mit, dass gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund des geplanten kleinflächigen Einzelhandels im Erdgeschoss darauf zu achten ist, dass es zu keinen Beeinträchtigungen des Einzelhandels im Zentrum kommt.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

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

#### **BEGRÜNDUNG**

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan gibt lediglich rahmengebende Festsetzungen vor. Eine Konkretisierung der Nutzungen erfolgt im Durchführungsvertrag. Eine Nichtbeeinträchtigung des im Zentrum vorhandenen Einzelhandelsbestandes ist im Genehmigungsverfahren

nachzuweisen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan selbst sieht außerdem keinen Einzelhandel vor. Der Bebauungsplan lässt lediglich die Option offen für zukünftige Planungen. Jedoch ist bei der relativ geringen Verkaufsflächengröße, die im Plangebiet realisiert werden kann, nicht damit zu rechnen, dass der Einzelhandel im Zentrum von Speyer negativ beeinflusst wird.

#### **4. LANDESBETRIEB MOBILITÄT SPEYER - SCHREIBEN VOM 01.04.2021**

1. Der LBM Speyer verweist vollumfänglich auf die Stellungnahme vom 01.10.2019.
2. Hinsichtlich des Verkehrsgutachtens der Willaredt Ingenieure PartGmbH wurde ein ergänzender Bericht eingeholt, der besagt, dass das potentielle Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten Bahnhofstr./Waldstr. und Bahnhofstr./Zufahrt zum Parkhaus bei den beiden Betrachtungsvarianten (reine Wohnbebauung und Mischbebauung) als verträglich eingestuft wird.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern sich der betreffende Bereich als Unfallhäufungsstelle entwickelt, die dann notwendigen Maßnahmen von und zu Lasten der Stadt Speyer in Abstimmung mit dem LBM Speyer zu realisieren sind.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Ein Beschluss ist nicht erforderlich.*
2. *Ein Beschluss ist nicht erforderlich.*
3. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Der Stadtrat hat sich bereits im Rahmen der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit den Inhalten der im Rahmen zur erneuten frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme befasst und darüber beschlossen. Nachfolgend ist die Stellungnahme samt Begründung und damaliger Beschlussvorschläge informativ in Grau abgebildet. Ein erneuter Beschluss ist hierzu nicht erforderlich. Einwände wurden in der genannten Stellungnahme nicht vorgebracht. Die genannten Hinweise und Empfehlungen sind bereits in die Bebauungsplanunterlagen eingeflossen.
2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
3. Hier wird lediglich der bestehende Sachverhalt wiedergegeben.

Der Hinweis auf Handlungsbedarf seitens der Stadt Speyer, sofern sich eine Unfallhäufungsstelle entwickelt, werden zur Kenntnis genommen. Da die Leistungsfähigkeit des betreffenden Knotenpunktes gutachterlich bestätigt wurde und gegenwärtig keine Unfallhäufungsstelle vorliegt, besteht kein Handlungsbedarf.

#### **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 vorgelegten Bebauungsplan Stellung genommen:

1. Der L 454 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
2. Laut Erläuterungstext kommt das Verkehrsgutachten vom August 2019 zu einem positi-

ven Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Bahnhofstraße I Waldstraße und Bahnhofstraße I P+R Parkhaus.

Sollten sich diese Bereiche jedoch im Nachhinein als Unfallschwerpunkt 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 Lichtraumprofil 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 Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 454 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die 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 hergestellt werden können. Durch die Stellung der Gebäude kann im „Innenbereich“ des Plangebiets ein Freibereich mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

## **5. STADTVERWALTUNG SPEYER BEIRAT FÜR NATURSCHUTZ - SCHREIBEN VOM 20.04.2021**

In der Stellungnahme wird mitgeteilt, dass wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten ein Vorrang vor natur- und klimaschützenden Aspekten eingeräumt wird. So werden die Aussagen zur „Gewährleistung einer angemessenen Durchgrünung“ nicht ausreichend konkretisiert.

Den vier geplanten „Parkplatzbäumen“ wird zudem zu wenig Platz eingeräumt.

Außerdem wird angezweifelt, dass der geplante Baum auf der Tiefgarage mit 40 (max. 60 cm) Unterboden ausreichend Chancen für eine Entwicklung hat. Bezeichnend ist, dass der Baum mit Seilen befestigt an der Decke der Tiefgarage justiert werden muss. Des Weiteren sollen mindestens 10 Laubgehölze gepflanzt und Rasengittersteine oder offenporiges Pflaster verlegt werden.

Es wird gefordert, dass die Aussagen weiter konkretisiert werden, da der mehrmalige Hinweis auf eine Freiflächenplanung nicht ausreicht. Es wird zudem beanstandet, dass alle Pflanzungen außer dem Baum im Innenhof lediglich textlich und nicht zeichnerisch festgesetzt sind.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.*

*Die Festsetzungen 7.2 „Baumpflanzung Hofbaum“ sowie 7.3 „Begrünung der Stellplatzfläche“ werden jeweils um folgende Festsetzung ergänzt: Die Empfehlungen der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ sind soweit technisch möglich anzuwenden.*

*Es wird eine Freiflächenplanung ausgearbeitet und den Planunterlagen beigelegt. In den Vorhaben- und Erschließungsplan werden die wichtigsten Grünstrukturen verbindlich mit aufgenommen.*

*Es wird folgende Regelung zur Fassadenbegrünung in die Planunterlagen aufgenommen:*

*Die in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Empfohlen werden hierzu folgende Klettergehölze: Lonicera henryi, Clematis vitalba, Wisteria sinensis, Hydrangea petiolaris.*

*Im Textteil wird folgende Festsetzung zum Bodenaufbau ergänzt: Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mit einem mindestens 0,40 m dicken, fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. An Standorten für Baumpflanzungen sind mindestens 0,60 m Bodenaufbau zu erbringen.*

*Eine erneute Offenlage wird erforderlich.*

### **BEGRÜNDUNG**

Entsprechend den Empfehlungen aus dem Gestaltungsbeirat vom 01.07.2020 wurde zur Erarbeitung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans ein Fachbüro hinzugezogen. Der Freiflächengestaltungsplan wird als Begleitplan den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Entsprechend der Forderung wird darin die Begrünungsplanung konkretisiert und außerdem ergänzt. So wurden neben der Vorgabe des Bodenaufbaus ebenfalls die Forderung von Fassadenbegrünung hinzugefügt. Die entsprechenden Flächen zur Anbringung von Fassadenbegrünung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet.

Die Befürchtung, dass der Bepflanzung kein ausreichender Raum für eine Entwicklung gegeben wird, wird nicht geteilt. Die Freiflächenplanung orientiert sich an den Vorgaben der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“. Es ergeht eine entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzungen. Es wird außerdem festgesetzt, dass Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mit einem mindestens 0,40 m dicken, fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken sind, an Standorten für Baumpflanzungen sind mindestens 0,60 m Bodenaufbau zu erbringen.

Zuzüglich zu den textlichen Festsetzungen wurde nun in den Vorhaben- und Erschließungsplan die wesentliche Begrünungsplanung bindend mit aufgenommen um eine Verortung der wesentlichen Grünstrukturen zu fixieren. Darüberhinausgehende Detailplanungen werden im Durchführungsvertrag konkretisiert. Der geforderten Konkretisierung wird damit Rechnung getragen.

Aufgrund der Anpassung der genannten Festsetzungen wird eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

#### **6. STADTVERWALTUNG SPEYER ABT. FREIFLÄCHENENTWICKLUNG, GRÜNANLAGEN - SCHREIBEN VOM 21.04.2021**

Sowohl der Bebauungsplan als auch der Vorhaben- und Erschließungsplan weisen kaum Darstellungen von begrünten Flächen auf. Zudem sind abgesehen von dem Tiefhof der Tiefgarage und den 4 Bäumen in der Waldstraße keine Grünflächen dargestellt. Die textlichen Festsetzungen werden als unzureichend angesehen. Zudem wird auf die Inhalte der Grünflächensatzung der Stadt Speyer verwiesen.

Zu begrüßen ist die Festsetzung einer extensiven Begrünung auf 80 % der Dachfläche auch mit dem Hinweis der Kombination mit Photovoltaik.

Es werden zu Punkt 7 „Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB“ folgende Ergänzungen empfohlen:

2. ...ein ausreichender Substrataufbau gemäß FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“
3. Die Bäume sind gemäß FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ mit einem min. 12 m<sup>3</sup> Wurzelvolumen und einer Vegetationsfläche 16 m<sup>2</sup> auszustatten und gegen Befahren zu sichern
4. Ergänzung als letzter Satz  
„Die Vorgaben der Begrünungssatzung der Stadt Speyer sind im Rahmen eines Freiflächenplans nachzuweisen“
5. ebenfalls als Ergänzung  
Großflächige, ungegliederte Fassadenteilflächen sind gemäß Begrünungssatzung der Stadt Speyer ab einer Größe von 25 m<sup>2</sup> zu begrünen

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.*



*Die Festsetzungen 7.2 „Baumpflanzung Hofbaum“ sowie 7.3 „Begrünung der Stellplatzfläche“ werden jeweils um folgende Festsetzung ergänzt: Die Empfehlungen der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ sind soweit technisch möglich anzuwenden.*

*Es wird eine Freiflächenplanung ausgearbeitet und den Planunterlagen beigelegt. In den Vorhaben- und Erschließungsplan werden die wichtigsten Grünstrukturen verbindlich mit aufgenommen.*

*Entsprechend der Vorgaben der Begrünungssatzung wird zum Ausschluss von Schottergärten folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: Das Anlegen von Schottergärten, die Verwendung von wasserundurchlässigen Folien und die Umwandlung von Vorgärten in versiegelte Flächen ist nicht zulässig.*

*Es wird folgende Regelung zur Fassadenbegrünung in die Planunterlagen aufgenommen:*

*Die in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Empfohlen werden hierzu folgende Klettergehölze: Lonicera henryi, Clematis vitalba, Wisteria sinensis, Hydrangea petiolaris.*

*Eine erneute Offenlage wird erforderlich.*

## **BEGRÜNDUNG**

Entsprechend der Empfehlungen aus dem Gestaltungsbeirat vom 01.07.2020 wurde zur Erarbeitung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans ein Fachbüro hinzugezogen.

Der Freiflächengestaltungsplan wird als Begleitplan den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Zu den zu Punkt 7 „Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB“ aufgeführten Ergänzungen erfolgt folgende Begründung:

Zu den Punkten 2. und 3. werden die textlichen Festsetzungen durch den Verweis auf die FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ wie durch das Amt für Grünflächenentwicklung empfohlen ergänzt.

Zu Punkt 4. und 5.: Der Freiflächengestaltungsplan wird im Wesentlichen nach Maßgabe der Begrünungssatzung der Stadt Speyer erstellt und mit der Stadt Speyer abgestimmt. Die für das Plangebiet relevanten Regelungen der Begrünungssatzung sind nach Absprache mit der Stadt Speyer in die Planunterlagen aufgenommen worden. Demnach werden Festsetzungen zum Ausschluss von Schottergeräten sowie zur Regelung von Fassadenbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zuzüglich zu den textlichen Festsetzungen wurde nun in den Vorhaben- und Erschließungsplan die wesentliche Begrünungsplanung bindend mit aufgenommen um eine Verortung der wesentlichen Grünstrukturen zu fixieren. Darüberhinausgehende Detailplanungen werden im Durchführungsvertrag konkretisiert. Der geforderten Konkretisierung wird damit Rechnung getragen.

Aufgrund der Anpassung der genannten Festsetzungen wird eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 7. STADTVERWALTUNG SPEYER UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE - SCHREIBEN VOM 21.04.2021

Die Untere Naturschutzbehörde bringt folgende Inhalte vor:

1. Hinweis zur Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:

Das Fachbüro Plessing, Heidelberg, hat 2018 eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und kontrolliert regelmäßig (zuletzt Juli 2022) die Schutzeinrichtung gegen potenziell einwandernde Eidechsen, sodass Konflikte mit dem Artenschutz gelöst sind. Die vorgeschlagenen Nisthilfen sind zu realisieren.

2. In den textlichen Festsetzungen sollte unter Punkt 7 „Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB“ ergänzt werden:

Die Baumbeete sind gemäß FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ mit min. 12 m<sup>3</sup> Wurzelvolumen und einer Vegetationsfläche von 16 m<sup>2</sup> auszustatten und gegen Befahren zu sichern, um eine dauerhafte Entwicklung der "Parkplatz"bäume und des Hofbaumes zu ermöglichen.

Großflächige, ungegliederte Fassadenteilflächen sind gemäß Begrünungssatzung ab einer Größe von 25 m<sup>2</sup> zu begrünen.

„Die Vorgaben der Begrünungssatzung sowie die Aufhängeorte der Nisthilfen sind im Rahmen eines qualifizierten Freiflächen-Gestaltungsplans nachzuweisen“.

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

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 sind zu finden unter:  
<https://mueef.rlp.de/de/themen/naturschutz/eingriff-und-kompensation/ksp/>

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben sich hieraus nicht.*
2. *Der Freiflächengestaltungsplan findet als Kapitel C der Begründung Eingang in die Planunterlagen.*

*In den Vorhaben- und Erschließungsplan werden die wichtigsten Grünstrukturen verbindlich mit aufgenommen.*

*Die Festsetzungen 7.2 „Baumpflanzung Hofbaum“ sowie 7.3 „Begrünung der Stellplatzfläche“ werden jeweils um folgende Festsetzung ergänzt: Die Empfehlungen der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ sind soweit technisch möglich anzuwenden.*

*Es wird folgende Regelung zur Fassadenbegrünung in die Planunterlagen aufgenommen:*

*Die in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Empfohlen werden hierzu folgende Klettergehölze: Lonicera henryi, Clematis vitalba, Wisteria sinensis, Hydrangea petiolaris.*

*Eine erneute Offenlage wird erforderlich.*

3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Kompensationsbedarf wird durch die Planung nicht erzeugt.

## **BEGRÜNDUNG**

1. Die im Gutachten vorgeschlagenen Nisthilfen sind als Maßnahme nach § 9 Abs. 20 BauGB in den textlichen Festsetzungen gesichert und werden in der Freiflächengestaltungsplanung berücksichtigt.
2. Entsprechend der Empfehlungen aus dem Gestaltungsbeirat vom 01.07.2020 wurde zur Erarbeitung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans ein Fachbüro hinzugezogen. Der Freiflächengestaltungsplan wird als Begleitplan den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Zuzüglich zu den textlichen Festsetzungen wurde nun in den Vorhaben- und Erschließungsplan die wesentliche Begrünungsplanung bindend mit aufgenommen um eine Verortung der wesentlichen Grünstrukturen zu fixieren. Darüberhinausgehende Detailplanungen werden im Durchführungsvertrag konkretisiert.

Zu den „Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB“ erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen mit Verweis auf Anwendung der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“.

Nach Abstimmung zwischen Vorhabenträger und der Stadt Speyer werden Regelungen zur Fassadenbegrünung in den Planunterlagen ergänzt.

3. Die Ausführungen zum digitalen Kompensationsverzeichnis werden zur Kenntnis genommen. Da das hier vorliegende Bebauungsplanverfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt wird, ist ein Ausgleich der Neuversiegelung nicht erforderlich.

## **8. STADTVERWALTUNG SPEYER ABT. UMWELT, FORSTEN, NACHHALTIGKEIT UND KLIMASCHUTZ** **- SCHREIBEN VOM 16.04.2021**

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die im Zuge der orientierenden Untersuchung (RT Consult GmbH, 15.08.2019) durchgeführte Bohrung BS1 im nördlichen Bereich des geplanten Kinderspielplatzes bzw. unmittelbar daran angrenzend liegt. In BS1 wird mit einer Konzentration von 0,54 mg/kg an PAK(11-16) der orientierende Prüfwert der Zielebene 1 (=multifunktionelle, sensibelste Nutzung, oPW1) nach ALEX-Merkblatt 02 überschritten wird.

Da es sich bei einem Kinderspielplatz aber um die sensibelste Nutzung handelt, sollte auf diesen Bereich besonderes Augenmerk gelegt und sichergestellt werden, dass die belasteten Bereiche auch tatsächlich entfernt werden.

Hintergrund ist die grenzwertige Lage von BS1 knapp außerhalb der nördlichen Begrenzung der gepl. Tiefgarage, so dass je nach Lage und Ausbildung der Baugrubenwand ein Aushub an dieser Stelle nicht automatisch gewährleistet ist. Ähnlich verhält es sich bei BS6, BS7 und BS14 (jeweils Überschreitung oPW2), diese liegen jedoch weiter innen, so dass hier der Aushub im Zuge der Baugrubenerstellung gesichert erscheint.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

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

### **BEGRÜNDUNG**

Die mitgeteilten Anregungen werden zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen ergänzt. Im Rahmen der Bautätigkeiten wird entsprechend den Empfehlungen auf den genannten Bereich ein entsprechendes Augenmerk gelegt. Es wird darauf verwiesen, dass bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu der gutachterlichen Einschätzung, dass sich von den festgestellten Bodenbelastungen keine Gefährdung der relevanten Schutzgüter Mensch und Grundwasser ableiten lässt, fachlicher Konsens besteht.

## **9. STADTWERKE SPEYER - SCHREIBEN VOM 19.04.2021**

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 CO<sub>2</sub>-Einsparungen und dem Einsatz von Wärmepumpen sowie Mini-Blockheizkraftwerken angeboten.

- **Strom**

Die Stadtwerke beraten bezüglich Gebäudekubaturen 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 m<sup>3</sup>/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 weitere 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. Der Hinweis zum Thema „Energieberatung“ wird in dem Kapitel „Hinweise /Empfehlungen“ ergänzt. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, es werden ergänzende Punkte in die Festsetzungen / Ausführung der Begründung mit aufgenommen.*

## **BEGRÜNDUNG**

Die abgegebene Stellungnahme der Stadtwerke Speyer ist identisch mit der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme. Hierüber hat der Stadtrat bereits beraten und beschlossen. Nachfolgend ist die Stellungnahme samt Begründung und damaliger Beschlussvorschläge informativ in Grau abgebildet. Ein erneuter Beschluss ist hierzu nicht erforderlich.

Es wird der Hinweis zum Thema „Energieberatung“ in das Kapitel „Hinweise / Empfehlungen“ ergänzend aufgenommen.

In der Begründung zu den Bebauungsplanunterlagen werden außerdem die folgenden Erläuterungen zur Ver- und Entsorgung aufgenommen:

Durch die hier vorliegende Planung soll entsprechend den Zielen des Energiekonzeptes eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes erreicht werden. Hierzu sollen die Verwendung von Energie aus regenerativen Energiequellen sowie die Reduzierung des Primärenergiebedarfs von Gebäuden auf maximal 55% gegenüber dem Referenzgebäude des GEG (ehemals KfW55-Standard) beitragen. Konkret ist dazu die Umsetzung folgender Bausteine geplant:

Die Wärmeversorgung wird über Fernwärme sichergestellt, die von den Stadtwerken über einen Fernwärmemix aus Kraft-Wärme-Kopplung, Abfallenergie und regenerativer Energie als „Effiziente Fernwärme“ nach EU-Effizienz-Richtlinie bezogen wird. Die Wärmeverteilung soll planmäßig über Flächenheizung funktionieren.

Elektrische Energie soll über das Netz der Stadtwerke Speyer mit teilweise aus erneuerbaren Energien (Wind, Sonne) gewonnenem Strom bezogen werden. Abstimmungen mit den Stadtwerken Speyer zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurden zwischenzeitlich geführt und entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend den Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) wird zu jedem Stellplatz ein Leerrohr, Kabelschutzrohr bzw. Kabelpritsche o.ä. geführt (Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität). Hierdurch ist die Installation einer Ladestation inkl. der Verlegung der erforderlichen Zuleitungen schnell und ohne großen Aufwand möglich.

Zur Oberflächenentwässerung ist die Errichtung einer Rigolenanlage geplant, die ein 30jähriges Regenereignis speichern kann. Die Rigolenanlage (ca. 86m<sup>3</sup>) soll unter den Parkplätzen an der Waldstraße eingebaut werden und wird über Regenwasserkanäle angefahren. Eine Abstimmung des geplanten Entwässerungskonzeptes zwischen Vorhabenträger und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die Fachbehörde hat der dargelegten Planung zugestimmt.

Die oberirdischen Parkplätze sollen mit versickerungsfähigen Pflastersteinen errichtet werden. Das bestehende Gefälle an der Grundstücksgrenze zum Gehweg wird aufgenommen, so dass auch zusätzlich in den Parkplatzflächen ein leichtes Quergefälle zu den Grünbereichen entsteht. So kann auch das ggf. zusätzliche Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung abgeleitet werden.

## 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 CO<sub>2</sub>-Einsparungen und dem Einsatz von Wärmepumpen sowie Mini-Blockheizkraftwerken angeboten.
- **Strom**  
Die Stadtwerke beraten bezüglich Gebäudekubaturen 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 m<sup>3</sup>/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 Regenerignisse ausreichend dimensioniert ist.  
Die weitere 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 m<sup>2</sup> 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. Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt eine Darlegung des Sachverhalts in der Begründung (siehe Kapitel VI.1 und IX.6).

#### **10. STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ - SCHREIBEN VOM 06.07.2021**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz teilt mit, dass zu der gutachterlichen Einschätzung, dass sich von den festgestellten Bodenbelastungen keine Gefährdung der relevanten Schutzgüter Mensch und Grundwasser ableiten lässt, fachlicher Konsens besteht. Auch von Seiten des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken. Da die durchgeführten Untersuchungen jedoch lediglich orientierenden Charakter aufweisen, wird um die Berücksichtigung einiger Punkte im Verfahren gebeten (z.B. Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen, zu berücksichtigende Hinweise beim Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren).

Es ist zudem in den Planunterlagen zu ergänzen, dass sich innerhalb des Planungsgebiets umweltrelevante Flächen befinden, die im Bodenschutzkataster erfasst sind. Zudem ist der Fachbehörde nach Abschluss der Maßnahmen ein gutachterlicher Bericht vorzulegen. Darüber hinaus werden Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser mitgeteilt.



## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt. In der Planzeichnung wird eine Kennzeichnung der im Bodenschutzkataster befindlichen Flächen vorgenommen.*

## **BEGRÜNDUNG**

Die mitgeteilten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Entwässerungsplanung wurde zwischenzeitlich bereits mit der Fachbehörde abgestimmt. Mit E-Mail vom 01.07.2022 wurde das Einverständnis durch die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mitgeteilt. Eine tiefergehende Regelung im Bebauungsplan ist hierbei nicht erforderlich.

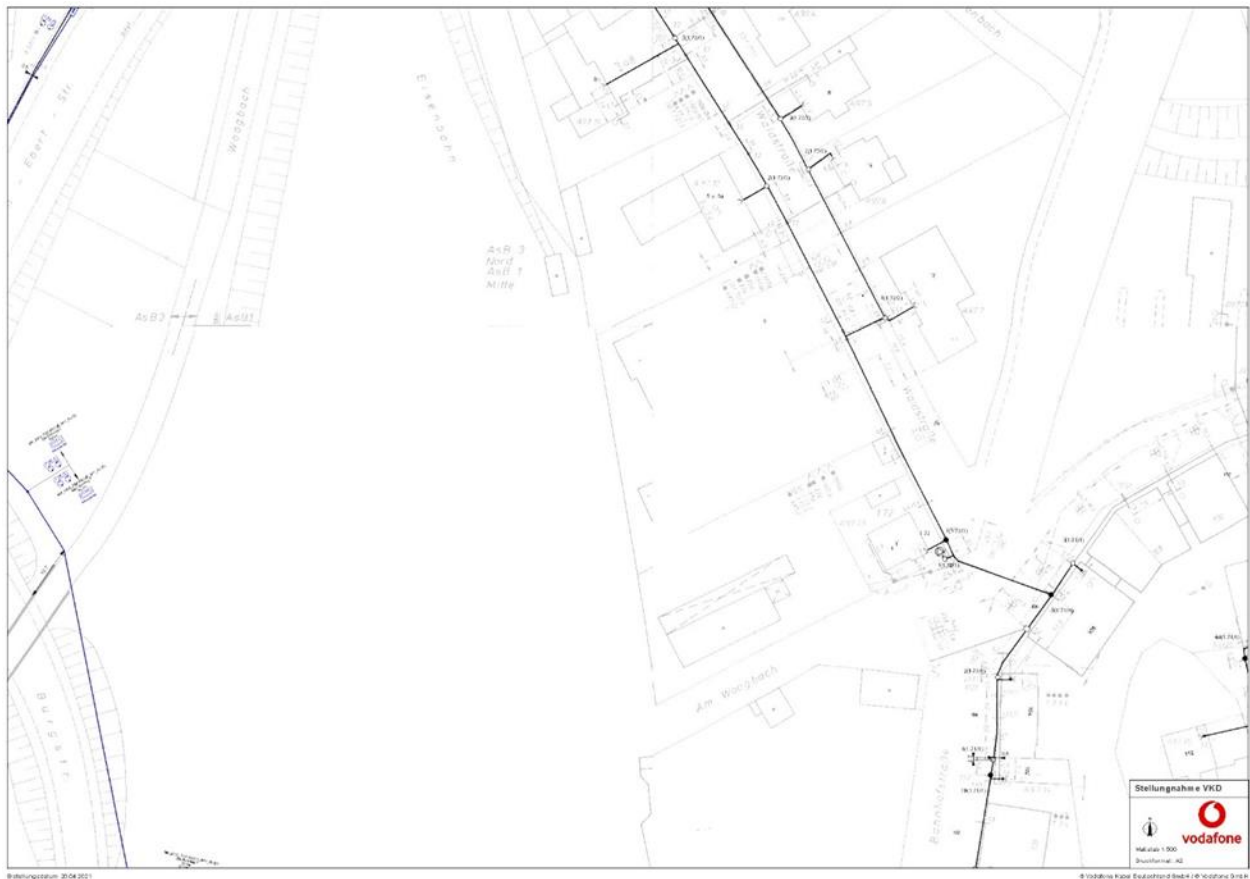
Im Rahmen einer zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der SGD Süd hat die Fachbehörde mit E-Mail vom 01.07.2022 ergänzend mitgeteilt, dass der Hinweis auf eine wasserdichte Ausbildung von Tiefgaragen und Kellergeschossen im vorliegenden Fall nicht mehr relevant ist und somit keinen Eingang mehr in die Planung finden muss.

## **11. VODAFONE GMBH / VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH - SCHREIBEN VOM 20.04.2021**

Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangebiet befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Bei einer Verlegung der Anlagen benötigt das Unternehmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn einen schriftlichen Auftrag.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind.



## BESCHLUSSVORSCHLAG

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden in dem Kapitel „Hinweise/Empfehlungen“ ergänzt.*

## BEGRÜNDUNG

Sollte eine Beeinträchtigung der Telekommunikationsanlagen befürchtet werden, ist im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. der Koordinierung im Vorfeld eine Abstimmung zwischen Bauherrn und Versorgungsträger erforderlich. Weiterer Handlungsbedarf ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

## Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Planung sollen auf Grundlage der vorliegenden Planung als nächster Schritt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs, Stadt Speyer
- Anlage 2: Erneuter Entwurf der Planzeichnung, BBP, 09/2022
- Anlage 3: Erneuter Entwurf der textlichen Festsetzungen, BBP, 28.09.2022
- Anlage 4: Erneuter Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, BBP, 22.09.2022
- Anlage 5: Erneuter Entwurf der Begrünung + VEP + Freiflächengestaltungsplan, BBP, 29.09.2022
- Anlage 6: Originaldokumente der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage 7: Orientierende Untersuchung Bericht 1 und 2, RT Consult, 15.08.2019
- Anlage 8: Orientierende Untersuchung Stellungnahme, RT Consult, 14.09.2021
- Anlage 9: Ingenieurgeologische Vorerkundung, Töniges GmbH, 16.10.2017
- Anlage 10: Verkehrsgutachten, Willaredt Ingenieure, 08.2019
- Anlage 11: Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten, Willaredt Ingenieure, 11.09.2020
- Anlage 12: Geräuschimmissionsprognose, Rekowski und Partner mbH, 13.09.2022
- Anlage 13: Klimagutachten, Ökoplana, 03.06.2019
- Anlage 14: Naturschutzfachliche Voruntersuchung, Plessing, 26.10.2017
- Anlage 15: Sachstandsberichte Artenschutz, Plessing, 18.12.2018, 29.01.2020, 02.03.2020, 31.03.2020, 28.04.2020, 29.05.2020, 21.09.2020, 26.10.2020, 30.11.2020, 24.03.2021, 03.05.2021, 30.06.2021, 01.09.2021, 18.09.2021, 25.10.2021, 14.03.2022, 09.05.2022, 06.07.2022, 03.08.2022, 08.09.2022
- Anlage 16: Verschattungsstudie, SSV Architekten, 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.*