Vorlage der Stadt Speyer

Vorlagen-Nr.: 0943/2026

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung **Bearbeiter/in:** Zimmermann, Sandra

Haushaltswirksamkeit:	☐ nein	☒ ja, bei	Produkt: 51110.5255100
Investitionskosten:	☐ nein	☒ ja	Betrag: 75.000 €
Drittmittel:	☒ nein	☐ ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	☒ nein	☐ ja	Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant:	☐ nein	☐ ja	Fundstelle: E 6

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	27.10.2026	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	12.11.2026	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 12 F "Alte Speyerer Weide, kommunales Zwischenlager für Baugrundaushub aus dem Tief- und Straßenbau - Neuaufstellung"**
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussempfehlung:

1. Der Stadtrat der Stadt Speyer beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 F „Alte Speyerer Weide, kommunales Zwischenlager für Baugrundaushub aus dem Tief- und Straßenbau - Neuaufstellung“. Der Geltungsbereich ist Anlage 1 zu entnehmen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren und soll den Geltungsbereich der beiden bestehenden Bebauungspläne Nr. 12 A „Alte Speyerer Weide – Neufassung Teilbebauungsplan“ ersetzen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

1. Planungsziel und -anlass

Es wird seit Jahren nach einer Fläche für ein dauerhaftes, städtisches Zwischenlager für Baugrundaushub aus dem Tief- und Straßenbau für die Stadtverwaltung gesucht. Die Suche gestaltet sich aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit sowie der speziellen Anforderungen an ein solches Zwischenlager als sehr komplex.

© Stadtverwaltung Speyer, jede Art der Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher Zustimmung

Bei Bautätigkeiten der Tiefbauabteilung der Stadtverwaltung entsteht regelmäßig Aushub von Baustellen. Dieser Aushub sollte entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) möglichst direkt wiederverwendet werden. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind zum Schutz von Umwelt und Gesundheit jedoch streng. Gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) muss sichergestellt werden, dass der Aushub keine Schadstoffe enthält, bevor er weiterverwendet oder entsorgt werden kann.
Die entsprechenden Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sehen vor, dass je maximal 500 Kubikmeter oder ca. 1000 Tonnen Bodenaushub eine Mischprobe (aus 5 bis 10 Einzelproben) gebildet wird und auf ihre Inhaltsstoffe untersucht werden muss. Die Untersuchung im Labor benötigt im Durchschnitt etwa drei Wochen. Erst danach kann die Weiterverwendung oder der Entsorgungsweg geklärt werden.
Daraus ergibt sich, dass die Untersuchungen nicht vor Ort auf der Baustelle erfolgen können, weil auf innerstädtischen Baustellen schlichtweg nicht genügend Platz vorhanden ist, um den anfallenden Bodenaushub über mehrere Wochen zwischenzulagern.
Deshalb benötigt die Tiefbauabteilung ein offizielles Zwischenlager mit den notwendigen Genehmigungen der Bodenschutzbehörden. Dort soll der Aushub sicher zwischengelagert, beprobt und auf mögliche Kontaminationen untersucht werden. Ohne ein solches Zwischenlager würde die Stadt gegen gesetzliche Vorgaben verstoßen und Umweltschäden riskieren. Weder Baufirmen noch Entsorger nehmen unbeprobten Aushub an.

Ein solches Zwischenlager benötigt voraussichtlich eine Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies ist der Fall, wenn bestimmte Mengenschwellen überschritten werden.
Auch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entscheidend. Um das Grund- und Oberflächenwasser zu schützen, müssen Lagerflächen so gestaltet sein, dass keine schädlichen Stoffe ins Erdreich oder in Gewässer gelangen können.
Das bedeutet konkret:

- Befestigte Fläche: Die Lagerfläche sollte undurchlässig sein, idealerweise mit Asphalt oder Beton versiegelt. So wird verhindert, dass belastetes Sickerwasser in den Boden eindringt.
- Entwässerungssystem: Ein geeignetes Entwässerungssystem ist Pflicht. Das anfallende Niederschlagswasser muss gesammelt und kontrolliert abgeleitet werden, häufig über eine angeschlossene Kanalisation oder eine spezielle Behandlungsanlage.
- Überdachung: Zwar ist eine Überdachung nicht immer rechtlich vorgeschrieben, aber durchaus sinnvoll. Sie minimiert den Eintrag von Regenwasser und reduziert somit die Menge des zu behandelnden Abwassers.

Denkbar ist auch, dass weitere spezifische Regelungen gelten. Einige Behörden verlangen beispielsweise:

- Staub- und Emissionsschutz: Maßnahmen wie Besprühung oder Abdeckung des Materials, um Staubentwicklung zu vermeiden.
- Lärmschutzauflagen: Wenn das Zwischenlager in Wohngebieten liegt, können Beschränkungen für Arbeitszeiten gelten.

Ein solches Zwischenlager würde dafür sorgen, dass das Material weiter in den Umlauf gebracht werden könnte und nicht teuer entsorgt werden müsste, und es hätte eine Reduzierung von Transportwegen zur Folge, da das Material auch wieder im Bereich der Stadt Speyer selbst

weiterverwendet werden könnte. Weiterhin werden Kosteneinsparungen erwartet, da belastetes Material über eine gewisse Zeit gesammelt und dann als größere Menge zur Entsorgung ausgeschrieben werden können.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage, also die Schaffung von Baurecht für das kommunale Zwischenlager für Bauaushub.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die nordöstliche Teilfläche des Flurstücks 4687/31 mit etwa 11.400 m². Die Fläche ist im städtischen Eigentum. In diesem Bereich sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, wie in dem Grundsatzbeschluss (Vorlage 0277/2025) beschrieben.

Im direkten Umfeld befindet sich im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet, westlich gelegen befindet sich eine Kleingartensiedlung und im Anschluss an die Tullastraße erschließt sich der Außenbereich.



Luftbild und Geltungsbereich o. M. Digitale Amtliche Flurkarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2022 und eigene Darstellung, Stand September 2026

3. Status Quo und Planungen

Bevor konkretere und aufwändige Planungen erfolgen – sowohl bezüglich des eigentlichen Bauvorhabens als auch bezüglich des Bebauungsplanes – wurde am 03.04.2025 ein Grundsatzbeschluss durch den Stadtrat beschlossen (Vorlage 0277/2025).

Seither wurde die Fläche zur Eignung des Vorhabens weiter geprüft und derzeit bestehen folgende Erkenntnisse:

Die Fläche befindet sich derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 12 A „Alte

Speyerer Weide – Neufassung Teilbebauungsplan“. In diesem Bebauungsplan sind Ausgleichsflächen festgesetzt, somit muss der bestehende Bebauungsplan in diesem Teilbereich ersetzt werden für die Schaffung von Baurecht für das kommunale Zwischenlager (vgl. Vorlage 0227/2025).

Die Flächen waren vermietet, der Mietvertrag wurde aufgelöst und die Flächen sind nun wieder im Besitz der Stadt Speyer. Die Haufwerke und Einbauten wurden nach Beendigung des Pachtverhältnisses zurückgebaut.

Artenschutzrechtliche Prüfungen wurden beauftragt, liegen jedoch noch nicht abschließend als Gutachten vor. Erkenntnisse sind jedoch, dass Eidechsen im Bereich der Fläche angesiedelt sind, weitere Betroffenheiten sind derzeit nicht bekannt. Notwendige CEF-Maßnahmen müssen im weiteren Verlauf eruiert werden.

Im westlichen Bereich sollen künftig weiterhin Ausgleichsmaßnahmen zur Bilanzierung des Bebauungsplans festgesetzt werden. Aufgrund der Zuführung einer Lagerfläche sind hierzu jedoch ebenfalls Gutachten erforderlich und weiterhin soll geprüft werden, ob Aufwertungen im Gegensatz zu den damaligen Festsetzungen möglich sind und diese sollen dann als Festsetzungen in die Neuaufstellung übernommen werden.

Die Fläche ist durch die ehemalige Mülldeponie sowie durch die Nutzung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Asphaltmischwerk bereits vorbelastet. Die Teilfläche wurde knapp 20 Jahre als Lagerfläche intensiv genutzt.
Intern wurden die bestehenden Altlasten betrachtet. Hier sind Fachgutachten erforderlich sowie ein weiteres engmaschiges Abstimmen, wie hierbei vorgegangen werden kann, sowohl in Bezug auf bestehende Altlasten als auch in Bezug auf die künftige Lagernutzung. Das Zwischenlager hat bspw. vsl. spezifische Bedürfnisse beim Thema Niederschlagsentwässerung, da aufgrund des teilweise schadstoffbelasteten Materials, welches dort zwischengelagert werden soll, andernfalls Schadstoffe ins Erdreich eindringen könnten.

Im ersten Schritt ist eine Planung der Zufahrt notwendig, diese wird sowohl zur Pflege der Fläche benötigt als auch für etwaige Gutachten, welche für das Bebauungsplangebiet beauftragt werden.

Generell muss die Planung der Lagerfläche im weiteren Verfahren noch detailliert werden, dies erfolgt parallel zu den Erkenntnissen der erforderlichen Gutachten. Nach aktuellem und vertiefendem Wissenstand wird die Fläche als geeignet eingeordnet für die Bedürfnisse eines kommunalen Zwischenlagers.

4. Planverfahren

Das Verfahren wird als sog. „Vollverfahren“ (gem. §§ 2-4 BauGB; §§ 8-10 BauGB) mit Frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und anschließender Offenlage der Entwurfsplanung durchgeführt. Bestandteil des Verfahrens ist auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes.
Für das Verfahren sind entsprechende Fachgutachten einzuholen:

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

    - Grünordnungsplan
- Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan
- Klimagutachten
- Artenschutzpotentialanalyse
    - Vsl. vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung
- Verkehrsprognose
- Altlastengutachten
- Entwässerungskonzept
- Ggf. Emissionsgutachten
    - Staub
    - Lärm
    - Treibhausgasbilanzierung

Weitere notwendige Gutachten können sich im Laufe des Verfahrens ergeben.

5. Weiteres Vorgehen

Vorgesehen ist ein Angebotsbezogener Bebauungsplan. Anlass ist ein konkretes Vorhaben, jedoch wird es seitens der Verwaltung nicht als notwendig erachtet, die Festsetzungen entsprechend eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu konkretisieren, da ein Angebotsbebauungsplan die notwendigen Festsetzungsmöglichkeiten bietet und ein angemessenes Instrument ist, um auch künftige Nutzungen ähnlicher Art ohne Änderungen des Bebauungsplans zuzulassen.

Im Parallelverfahren ist zusätzlich der Flächennutzungsplan der Stadt Speyer im östlichen Teilbereich für die Zwischenlagerfläche zu ändern (VII Änderung FNP), da der FNP in diesem Bereich eine Ausgleichsfläche darstellt.

Es handelt sich um ein kommunales Vorhaben. Für die Gutachten sind derzeit etwa insgesamt 75.000€ in den kommenden Haushaltsjahren eingeplant.

Anlagen:

- Geltungsbereich, Stand Oktober 2026
- Prinzipienskizze für ein dauerhaftes Zwischenlager für Straßenaushub im Bereich der Tullastraße inkl. Luftbild Stand November 2024

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.