

6.1 Landesbetrieb Mobilität Speyer

Schreiben vom 06.02.2020

- a. An der Einmündung der Straße „Am Rabensteinerweg“ ist ein Sichtdreieck gemäß RAL 2012 / RASSt06 in den Bebauungsplan einzutragen und dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Auch an den Zufahrten zur Landesstraße sind ausreichende Sichten dauerhaft freizuhalten. Diesbezüglich sollte der Standort des Müllabstellplatzes nochmals überprüft werden.
- b. Sofern bei der Umgestaltung der Einmündung der Straße „Am Rabensteinerweg“ in Straßeneigentum eingegriffen wird, oder Straßenanlagen baulich verändert werden, ist vorab eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer erforderlich. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung ist auch zu klären, ob die Querung des Radweges wie bisher vorgesehen ist, oder mit rot markierter Furt entsprechend den vorhandenen Einmündungen im Zuge der L 454. Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass sich zwei Unfälle mit Radfahrern ereignet hatten, weil diese auf dem falschen Radweg in Richtung Innenstadt fuhren (s. Unfallkommission-Sitzung der Stadt Speyer).
- c. Der L 454 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die Standsicherheit der L 454 ist jederzeit zu gewährleisten. Das Lichtraumprofil der L 454 ist dauerhaft freizuhalten.
- d. Ferner hat 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.

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 Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Beschluss

- a. *Der Anregung wird entsprochen. Ein Sichtdreieck wird übernommen.*
- b. *Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Abstimmung mit dem LBM erfolgt im weiteren Verfahren.*
- c. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der oben genannten Punkte erfolgt nicht.*
- d. *Der Anregung wurde entsprochen. Festsetzungen zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Begründung

- a. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtdreiecke mit entsprechender Festsetzung zur Freihaltung ab einer Höhe von 0,80 m in den Bebauungsplan für den Bereich der Einmündung am Rabensteinerweg sowie für die Tiefgaragenzufahrt übernommen. Der Standort des Müllabstellplatzes wurde geprüft und liegt außerhalb der Sichtdreiecke.
- b. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Die Abstimmung mit

dem LBM erfolgt im weiteren Verfahren. Die Rotmarkierung wurde mit der Abteilung Tiefbauamt bereits abgestimmt und soll seitens Vorhabenträger auch so umgesetzt werden. Die Ausführungsplanung für die Querung des Radweges ist mit der Abteilung Tiefbau der Stadt Speyer und dem LBM abzustimmen.

- c. Eine Zuführung des Oberflächenwassers ist nicht vorgesehen. Die Standfestigkeit wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Das Lichtraumprofil wird weiterhin freigehalten. Insgesamt sind dies Belange der Ausführungsplanung. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
- d. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Maßnahmen zum Schallschutz in Hinblick auf den Straßenverkehrslärm und den Eisenbahnlärm wurden erarbeitet. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird unter Teil A Nr. 9 des schriftlichen Teils und des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans sowie unter Punkt A. V. 6. der Begründung übernommen. Es sind Schallschutzfenster, Lüftungsanlagen und eine Grundrissorientierung vorgesehen.

6.2 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt am Main Schreiben vom 18.02.2020

Gegen die Ausführung des geplanten Vorhabens bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen, nach den uns vorliegenden Antragsunterlagen, nur dann keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise und Bedingungen erfüllt werden.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

a. Zufahrt in unmittelbarer Nähe zum Bahnübergang (BÜ)

Die Zufahrt zu den geplanten Parkplätzen des Grundstücks A befindet sich im Räumbereich (27 m) des Bahnüberganges Wormser Landstraße.

Da dies sicherheitstechnisch sehr problematisch ist, sollte die Zufahrt möglichst außerhalb des Räumbereichs von 27 m geplant werden. Falls das nicht möglich ist, sind in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde und der DB Netz AG verkehrstechnische Maßnahmen festzulegen.

So ist in jedem Fall zuverlässig zu verhindern, dass Fahrzeuge vom Bahnübergang kommend links auf das Grundstück einbiegen, da sonst die Gefahr besteht, dass Fahrzeuge verkehrsbedingt auf dem Bahnübergang zum Halten kommen.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob für die Verkehrsteilnehmer, welche vom Grundstück rechts auf die Wormser Landstraße einbiegen, eine ausreichende Sicht auf die Lichtzeichen des Bahnüberganges gegeben ist. Erst nach Klärung dieser Punkte kann von uns eine endgültige Zustimmung erteilt werden.

b. Fernmeldekabeltrasse der DB Netz AG

Der angefragte Bereich enthält angrenzend ein erdverlegtes Fernmeldekabel F 4036 der DB Netz AG. Die ungefähre Lage ist aus den anliegenden Planausschnitten ersichtlich.

Ein Grenzabstand von > 2 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein.

Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

Um Kabelschädigungen zu vermeiden, ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung der Baumaßnahme, welche die Bahngrenze mit einem Grenzabstand < 2 m tangiert, eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte stimmen Sie rechtzeitig (mindestens 10 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungs- Nr. - 202 000 2388 -einen Termin unter nachfolgend genannter Adresse ab. Die erfolgten Einweisungen sind zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter werden im Rahmen der örtlichen Einweisung übergeben.

Diese Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 3 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Die überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergegeben, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Treten unvermutet, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die DB Kommunikationstechnik GmbH (Tel.:0721/938-2218) zu verständigen.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifeln an der Plangenaugigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

c. GSM-R-Funk

Die Baumaßnahme kann den GSM-R-Funk beeinflussen. Auskunft hierzu erteilt die Funknetzplanung der DB Netz AG.

d. Bauphase

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i. V.m. 800.0130 Anhang 2).

Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Leit- und Sicherungstechnik

Da die Kabel des Fachbereiches Leit- und Sicherungstechnik ca. 2,50 m von der Gleismitte entfernt verlaufen, sollte die Vegetation und bauliche Anlagen nicht direkt an den Bahndamm anschließen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger

etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Vorhandene Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

e. Abstandsflächen

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

f. Einfriedung

Das Grundstück ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge vom jeweiligen Bauherrn derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

g. Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

h. Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Die vorhandene Vegetation auf dem benachbarten DB-Gelände, welche bisher aufgrund fehlender Nutzung des Grundstückes nicht von Belang war, ist auf Verkehrssicherheit zu prüfen.

Eventuelle Kosten für die erstmalige Herstellung der Verkehrssicherheit (Entfernung gefährdender Bäume) gehen zu Lasten des Antragstellers. Ggf. sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich, welche mit dem Fachbereich Fahrbahn (Herr Metzler, siehe oben) abzusprechen sind.

i. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

j. Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

k. Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

l. Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

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

m. Haftungspflicht des Planungsträgers/ Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

n. Genehmigung der Bauwerke

Für eine abschließende Genehmigung müssen der DB zu den Bauwerken (evtl. Lärmschutzwände und Gebäude) vermasste Schnitte und Grundrisse mit den Bauwerken, Grenzen und der Gleisachse vorgelegt werden, aus denen die Abstände zum Gleis und die Höhe der Bauwerke klar hervorgehen sowie die Punkte bezüglich der Grundstückszufahrt am Bahnübergang geklärt sein.

Beschluss

- a. *Der Anregung wird entsprochen. Die Situation wurde umgeplant.*
- b. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Leitungen und Sicherheitsabstand*

befinden sich nicht im Plangebiet.

- c. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik GSM-R Funk wurde mit der DB abgestimmt.*
- d. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese Aspekte müssen in der nachfolgenden Planungs- und Bauphase berücksichtigt werden.*
- e. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächen nach LBauO werden eingehalten.*
- f. Der Anregung wird entsprochen. Eine Einfriedung zur Bahnlinie hin wird vorgesehen.*
- g. Der Anregung wird in Teilen entsprochen. Entsprechende Werbeanlagen werden ausgeschlossen.*
- h. Der Anregung wird gefolgt.*
- i. Der Anregung wird gefolgt.*
- j. Der Anregung wird entsprochen. Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt. Entsprechende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.*
- k. Der Anregung wird entsprochen. Ein Zaun ist vorgesehen.*
- l-n Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein planerischer Regelungsbedarf ergibt sich jedoch nicht.*

Begründung

- a. Die Situation wurde umgeplant, eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn und dem Tiefbauamt der Stadt Speyer ist bereits erfolgt, die Abstimmung mit dem LBM steht noch aus. Um jedoch ein Linksabbiegen von Norden kommend auf das Grundstück des Bauteils 2 zu verhindern, soll dies in Form von Verkehrszeichen und/oder durchgezogenen Markierungen verhindert werden. Beim Rechtseinbiegen vom Grundstück des Bauteils 2 in Richtung Norden wird sichergestellt, dass eine ausreichende Sicht auf die Lichtzeichen des Bahnübergangs gegeben ist.
- b. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Der Grenzabstand von 2,00 m wird eingehalten. Die Ausbauplanung wird mit der Bahn abgestimmt. Das ursprünglich hier geplante Blockheizkraftwerk wurde in das Untergeschoss von Gebäude Bauteil 1 verlegt.
- c. Die Thematik GSM-R Funk wurde mit der DB abgestimmt. Gemäß Rückmeldung der DB vom 08.05.2020 bestehen keine funktechnischen Einwände gegen den Bebauungsplan.
- d. In den Bauleitplänen wurde ein entsprechender Abstand zu den Gleisen eingehalten. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit, die Sicherung der Kabel und Leitungen, insbesondere Leit- und Sicherheitstechnik der Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen, Sicherheitsabständen in der Durchführung sind im Rahmen der späteren Planung und der Bauphase zu berücksichtigen. Entsprechende Festsetzungen können diesbezüglich nicht getroffen werden. Das Schreiben der Bahn wurde an den Vorhabenträger übergeben.
- e. § 8 Abs. 2 LBauO RLP regelt, dass Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte. § 5 LBO BW bedient sich desselben Wortlauts, somit kann die Kommentierung der LBO BW zur Thematik Abstandsflächen analog angewendet werden. Gem. des Kommentars zählen zu öffentlichen Verkehrsflächen, innerhalb derer sich Abstandsflächen erstrecken dürfen, Straßen, Wege, Plätze und andere für den Verkehr bestimmte Flächen, z. B. Grundstücke mit Eisenbahnbetriebsanlagen wie Gleiskörper, Fahrleitungen, Signal- und Fernmeldeanlagen, die nach dem Verkehrsrecht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Bei diesen Zweckbestimmungen kann davon ausgegangen werden, dass sie nicht oder nur in gerin-

gem Umfang überbaut werden. Sie bedürfen deshalb nicht des Schutzes durch Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück mit der Folge, dass sich diese Flächen auf die benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken können. Soweit aus betriebstechnischen Gründen Abstände mit diesen Anlagen eingehalten werden müssen, werden diese durch § 16 Abs. 2 gewährleistet. Nur in den Fällen, in denen bei Eisenbahnbetriebsgrundstücken Flächen neben den Gleiskörpern von solchen Abmessungen vorhanden sind, dass mit einer an dieser Stelle zulässigen Überbauung gerechnet werden muss (z. B. mit Bahnhöfen, Betriebsgebäuden u. ä., aber auch mit kommerzieller Überbauung), handelt es sich nicht mehr um Verkehrsflächen im Sinne des Abs. 2 Satz 2.

- f. Eine bestehende Einfriedung in Form eines Gittermattenzaunes entlang der Grenze erschwert bereits heute das Betreten der Bahnanlagen und wird für die Bauphase vervollständigt. Darüber hinaus ist zum Projektabschluss die Errichtung einer ca. 1,50 m bis 2,00 m hohen Einfriedung hin zum Bahngelände vorgesehen. Das widerrechtliche Betreten der Bahnanlage wird hierdurch auch zukünftig erschwert.
- g. In der Bauphase hat der Bauherr dies sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Im Übrigen werden Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer o.ä. ausgeschlossen (Vgl B Örtliche Bauvorschriften Nr. 4).
- h. Ein entsprechendes Grünkonzept wurde erarbeitet, die Belange der Deutschen Bahn wurden hierbei berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.
- i. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Ein Entwässerungskonzept wurde unter Berücksichtigung der Belange der Deutschen Bahn erarbeitet. Die Mulden entlang des Bahngeländes sind auf die Belange der Deutschen Bahn abgestimmt und bei 2,0 m Grenzabstand zulässig.
- j. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird in Teil A Nr. 9 des schriftlichen Teils und den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie unter Punkt A. V. 6. der Begründung übernommen. Es wurden Lärmpegelbereiche und eine Grundrissorientierung festgesetzt.
- k. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Eine bestehende Einfriedung in Form eines Gittermattenzaunes entlang der Grenze erschwert bereits heute das Betreten der Bahnanlagen und wird für die Bauphase vervollständigt. Darüber hinaus ist zum Projektabschluss die Errichtung einer ca. 1,50 m bis 2,00 m hohen Einfriedung hin zum Bahngelände vorgesehen. Das widerrechtliche Betreten der Bahnanlage wird hierdurch erschwert.
- l.-n. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Hieraus ergibt sich jedoch kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Im Rahmen des Verfahrens werden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Im Zuge der Ausführungsplanung und der Baugenehmigungsplanung wird die DB erneut beteiligt.

6.3 Deutsche Telekom Technik GmbH,

Schreiben vom 21.01.2020

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Die im Lageplan rot markierten Leitungen sind im Zuge der Baumaßnahme in Absprache mit der Telekom zurückzubauen. Die gelb markierte TK-Linie wird seitens der Telekom nicht mehr betrieben.

Durch die Nachverdichtung des Gebietes ist im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Bitte informieren Sie daher den Investor, dass er sich diesbezüglich frühestmöglich mit unseren Bauherren.Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.

Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Beschluss / Begründung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan ergibt sich jedoch nicht. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

6.4 Pfalzwerke Netz AG Schreiben vom 18. Februar 2020

Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf unserer Webseite (www.pfalzwerke-netz.de) zur Verfügung steht.

Daher bitten wir Sie um weitere Beteiligung am Verfahren und bereits zu diesem Zeitpunkt, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.

Beschluss /Begründung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan ergibt sich jedoch nicht. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine entsprechende Planauskunft wurde bereits eingeholt und wird vor Ausführung auf Aktualität geprüft. Im Rahmen des Verfahrens werden gem. § 4 (2) BauGB die Pfalzwerke Netz AG als Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

6.5 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie **Schreiben vom 04.02.2020**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind bislang mehrere Fundstellen im näheren Umfeld des Bebauungsplanes verzeichnet.

Es handelt sich dabei um Gräber des Frühmittelalters und der Römischen Kaiserzeit (Fdst. Speyer 88-2), neuzeitliche Gräber (Fdst. Speyer 206 u. 207), einen mittelalterlichen Einzel-fund (Fdst. Speyer 88-2) sowie Siedlungs- und Produktionsstätten der Vorgeschichte, der Römischen Kaiserzeit, des Frühmittelalters und der Neuzeit (Fdst. Speyer 88-2 u. 255).

Es besteht die Möglichkeit, dass Befunde aus den oben beschriebenen Objekten in die Bau-felder hineinreichen und bei den Erdarbeiten angetroffen werden. Aus diesem Grunde müs-sen wir das o.g. Vorhaben z. Z. ablehnen.

Wir bitten Sie um die Vereinbarung eines Gesprächstermins, wo wir die näheren Umstände erläutern und die weitere Vorgehensweise besprechen können.

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

Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978(GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

Diese. Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und er-setzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiter-leitung ist nicht möglich.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Gespräch fand statt, eine erste Sondage auf den beiden Teilgrundstücken an der Wormser Landstraße hat bereits ohne Befund stattgefunden. Weitere Untersuchungen auf den verbleibenden Grundstücksteilen werden wie vereinbart stattfinden. Die entsprechenden Hinweise der Landesarchäologie werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Ein Abstimmungsgespräch zwischen Vorhabenträger und der Direktion Landesarchäologie hat stattgefunden. Das Gespräch kam zu folgendem Ergebnis:

Am 07.04.2020 hat telefonisch ein Abstimmungsgespräch mit Herrn Roger Schwartz von der GeRo Real Estate AG und Herrn Stickl stattgefunden. Bedingt durch die Coronakrise konnte keine Besprechung in größerer Runde durchgeführt werden.

Der Einspruch vom 04.02.2020 wird zurückgenommen, es wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung vorbehaltlich der Durchführung der unten aufgeführten Maßnahmen erfolgt.

Es wurde Folgendes vereinbart:

- Vor der eigentlichen Neubebauung sind Sondageschnitte, die von Landesarchäologie festgelegt werden, durchzuführen. Da die beiden oben an der Wormser Landstraße lie-genden Grundstücke brachliegen, werden hier in 2020 die ersten Suchschnitte vorge-nommen. Der untenliegende, noch versiegelte Bereich folgt im Jahre 2021.
- Für diese Arbeiten ist seitens des Bauherrn ein Bagger (ca. 15 -20 t, incl. Maschinenfüh- rer) mit schwenkbarem Grabenräumlöffel / Böschungslöffel zu beauftragen. Die LA-S stellt das Team für die Überwachung der Erdarbeiten. Sondagetermine werden frühzeitig mit der LA-S abgestimmt. Die Ergebnisse dieser Sondageschnitte dienen als Grundlage

für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit, sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann.

- Sollten sich in den Suchschnitten keine archäologischen Befunde zeigen, kann das Grundstück unter Beachtung der unten stehenden allgemeinen Auflagen der LA-S zur Bebauung frei gegeben werden. Es ist nicht ganz auszuschließen, dass bei den späteren Erdarbeiten in den nicht sondierten Bereichen vereinzelt Befunde angetroffen werden können.
- Sollte eine Ausgrabung notwendig werden, wird vor Beginn der Maßnahme eine Vereinbarung geschlossen, in der die Dauer und Finanzierung der Untersuchung geregelt ist.
- Eine Beteiligung des Investors an den Grabungskosten ist im Denkmalschutzgesetz vom 26.11.2008 (§21. Abs.3) geregelt.

Die Allgemeinen Auflagen der Landesarchäologie Speyer sind in den Bebauungsplan zu übernehmen:

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstandesorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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

Eine erste Sondage auf den beiden Teilgrundstücken an der Wormser Landstraße hat bereits ohne Befund stattgefunden. Weitere Untersuchungen auf den verbleibenden Grundstücksteilen werden wie vereinbart stattfinden.

Die entsprechenden Hinweise der Landesarchäologie werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Schreiben vom 21.01.2020

a. Bergbau / Altbergbau

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

Ferner befindet sich das Plangebiet innerhalb des Erlaubnisfeldes für Erdwärme "Rhein-Pfalz". Rechtsinhaberin der Aufsuchungserlaubnis ist die Stadtwerke Speyer GmbH, Georg-Peter-Süß-Straße 2 in 67346 Speyer. Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.

b. Boden und Baugrund

allgemein

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und ~2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem Lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; - radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei der bodenkundlichen Aufnahme des Bohrgutes
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das L':3B Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen. Informationen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@Jfo.rlp.de).

Beschluss / Begründung

- a. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus der Lage innerhalb der Erlaubnisfelder „Römerberg-Speyer“ (Kohlenwasserstoffe) sowie „Rhein-Pfalz“ (Erdwärme) ergeben sich keine Restriktionen, die der Planung grundlegend entgegenstehen würden. Stadtwerke und PlatinaGeocon wurde beteiligt und hatten keine Anregungen.*
- b. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke auch unabhängig von den Regelungen eines Bebauungsplans zu beachten. Da dies auch den planenden Architekten sowie den ausführenden Baufirmen bekannt sein dürfte, wird auf einen entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan verzichtet. Ein Hinweis auf die Radonbelastung wird in den Bebauungsplan integriert.*

6.7 Abteilung Umwelt, Forsten Nachhaltigkeit und Klimaschutz, untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 17.02.2020

- a. Mit dem Büro Emch und Berger wurde telefonisch am 27.11.2019 abgestimmt, dass Erhebungen zu Vorkommen geschützter Arten im Winter 2019/2020 erfolgen (Potentialabschätzung). Im April 2020 folgt eine Kartierung verschiedener Tierarten (Fledermauspotential, Reptilien, Gebäudebrütende Vögel).

Aus dieser Datengrundlage erstellt Frau Neumann den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und ggf. einen Landschaftsplan zur Eingriffsbilanzierung.

- b. Nicht bekannt war mir zu diesem Zeitpunkt, dass dieses Bauleitplanverfahren als ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht abgewickelt wird. Somit könnte der Landschaftsplan zur Eingriffsbilanzierung entfallen. Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen möchte ich auf § 17 Abs. 6 und 7 BNatSchG i.V.m. § 1 Abs. 3 LKompVO und § 4 Abs. 1 LKompVzVO hinweisen: Demnach sind sämtliche Kompensationsflächen und -maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) in einem digitalen Kompensationsverzeichnis zu erfassen (vgl. § 17 Abs. 6 BNatSchG).

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

Beschluss

- a. *Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen für den Artenschutz erarbeitet.*
- b. *Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Ein Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB ist nicht erforderlich.*

Begründung

- a. Der Fachbeitrag für den Artenschutz wurde durch das Büro Emch+Berger GmbH erstellt und liegt mit Datum vom Mai 2020 vor:

Eine Beeinträchtigung der Avifauna auch während der Bauarbeiten wurde durch die Gutachterin nicht ermittelt.

Nachgewiesen wurde die Zauneidechse. Potenziell möglich wäre die Zwergfledermaus.

Für die Zauneidechsen soll eine Abgrenzung aus dem Baubereich durch Reptilienschutzzäune erfolgen (siehe Vermeidungsmaßnahme V1).

Um eine Störung der Zwergfledermäuse zu verhindern soll eine Entfernung der seitlichen Metallabdeckungen von Flachdächern und Regenrohren per Hand zwischen Oktober und Februar erfolgen (siehe Vermeidungsmaßnahme V2).

Durch die Vermeidungsmaßnahmen wird mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet, dass Verbotstatbestände für die hier relevanten Arten nicht eintreten. Die Maßnahmen wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

- b. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist damit nicht erforderlich. Dennoch wird unter Kapitel A. IV. 1. der Begründung eine überschlägige Bilanzierung des Flächenverbrauchs eingearbeitet. Aus dieser Tabelle geht eine Entsiegelung der Flächen innerhalb des Plangebiets hervor.

6.8 Fachbeirat Naturschutz

Schreiben vom 17.02.2020

- a. In der Plandarstellung „Perspektive 1“ wird die östlich angrenzende Grünfläche in die Farb-Darstellung mit einbezogen. Hierdurch entsteht der irreführende Eindruck, der Grünanteil des B-Planes sei deutlich größer als er tatsächlich ist.

Im „Lageplan Freiflächengestaltung“ wird das gleiche Symbol für „Baum Bestand“ und „Baum Planung“ verwendet. So wird nicht ersichtlich, ob Bäume erhalten werden.
- b. Sollte sich aus der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung die Betroffenheit besonders geschützter Arten (Eidechsen, Brutvögel) ergeben, so sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und die Schaffung von Ersatzbiotopen vor Beginn der Baumaßnahmen (CEF- Maßnahmen) durchzuführen und deren Erfolg durch ein mehrjähriges Monitoring zu dokumentieren.
- c. Die Dachbegrünung alleine scheint für die Kompensation der Eingriffe in Boden und Biotope (v.a. in die artenarmen Wiesen bzw. Brachflächen am Westrand) nicht ausreichend. Eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichs Bilanzierung ist nachzureichen.
- d. Daher sollte der Grünstreifen entlang der Bahnlinie, der gleichzeitig für Versickerungsmulden vorgesehen ist, nicht als Gemeinschaftsgrün ausgewiesen werden, sondern ausschließlich dem Arten- und Biotopschutz dienen. Hierzu gehören die Anlage und Pflege als Wiese mit extensiver Pflege und Altgrasinseln (nicht als Rasen!) und die Pflanzung ausschließlich heimischer Bäume und Sträucher.
- e. Die Dimensionierung und Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulden ist durch ein hydrologisches Gutachten nachzuweisen. Sie sind naturnah zu gestalten und möglichst als Feuchtbiotope zu entwickeln.
- f. Für private Grünflächen sollte eine gärtnerische Nutzung der Flächen gefordert werden. Schottergärten sollten ausgeschlossen und zusätzliche Versiegelungen durch Gartenhäuschen, Wege etc. eng begrenzt werden.

Die Heckenumgrenzungen der Grundstücke sollten nicht aus artenarmen und fremdländischen Hecken in „Kastenschnitt“ bestehen, sondern aus einer Mischung heimischer sowie blütenreicher Ziersträucher mit moderatem Formschnitt. Auf Zäune sollte verzichtet werden. Ein gelungenes Beispiel hierfür findet sich in der Wohnanlage Petschengasse 7 und Nachbarhäuser. Hierzu ist eine Pflanzenauswahl im BPlan vorzugeben.

Auf gemeinschaftlichem Grün sollte intensiv gepflegter Scherrasen weitmöglichst vermieden werden. Stattdessen sollten Kleinsträucher, Stauden, Sträucher und / oder Kleinbäume gepflanzt werden. Bei der Auswahl sollten heimischen Arten und Zierarten mit Nahrungsfunktion für Stadtvögel und Stadtinsekten Vorrang gewährt werden.
- g. Positiv zu bewerten ist die Verminderung von Versiegelung durch Verlegung der überwiegenden Anzahl der benötigten Parkplätze in eine Tiefgarage. Gemäß Anlage 4 soll eine mögliche Verringerung des Stellplatzschlüssels und damit der Tiefgaragenplätze durch Car-Sharing-Angebote geprüft werden. Dies halten wir für fragwürdig, da ansonsten die wenigen öffentlichen Parkplätze mit Zweitautos der Anlieger beparkt werden. Einer Verminderung des Parkplatzbedarfes stimmen wir nicht zu, vielmehr sollten die oberirdischen Stellplätze zugunsten von mehr Grünfläche und / oder Baumpflanzungen vermindert werden.
- h. Es sollte geprüft werden, ob die die Begrünungssatzung der Stadt Speyer vom 09.12.2016 ausreichend Beachtung findet. Dies gilt insbesondere für die erforderliche Pflanzung von Bäumen im Zusammenhang mit Parkplätzen in angemessen dimensionierten Baumbeeten.
- i. Das Gemeinschaftsgrün im Innern der Bebauung (incl. der Spielplätze) sollte vergrößert und wenn möglich stärker zusammengeführt werden, so dass tatsächlich ein generationenübergreifender Aktions- und Kommunikationsraum, der den Nachbarschaftsgedanken

fördert entsteht. Eine stärkere Durchgrünung wäre wünschenswert. Der Aufenthaltsbereich sollte attraktiver gestaltet werden (z.B. Aufstellen von Bänken; Vogelnestschaukel statt Wipptier etc.). Hierdurch sollte der Nutzungsdruck auf die Grünfläche entlang der Bahn vermindert werden.

- j. Es ist planerisch eine klare Trennung zwischen Gemeinschaftsgrün und Flächen für den Arten- und Biotopschutz vorzunehmen, dies ist auch aus Gründen der Sicherheit sehr empfehlenswert.

Beschluss

- a. *Der Anregung wird gefolgt. Die Darstellung wird angepasst.*
- b. *Der Anregung wird in Teilbereichen gefolgt. Maßnahmen zum Artenschutz wurden erarbeitet. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.*
- c. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.*
- d. *Der Anregung wird nicht entsprochen. Ein Freianlagenplan wurde erstellt, dieses ist maßgebend für die Ausgestaltung des Gebiets.*
- e. *Der Anregung kann nur in Teilbereichen gefolgt werden. Die Mulden werden mit Gras eingesät.*
- f. *Der Anregung wird in Teilbereichen entsprochen.*
- g. *Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Der Stellplatzschlüssel entspricht der Richtlinie und wird beibehalten.*
- h. *Der Anregung wird entsprochen den Anregungen der Begrünungssatzung wird gefolgt.*
- i. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Vergrößerung des Gemeinschaftsgrüns ist nicht möglich.*
- j. *Der Anregung kann nur in Teilbereichen entsprochen werden. Flächen für den Arten und Biotopschutz sind nicht erforderlich.*

Begründung

- a. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zur besseren Übersicht wird die Darstellung der östlich angrenzenden Grünfläche angepasst. Die Darstellung der Bestandsbäume und der geplanten Bäume wird farblich differenziert. Aus der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung hat sich ergeben, dass keine CEF-Maßnahmen erforderlich sind.
- b. Der Fachbeitrag für den Artenschutz wurde durch das Büro Emch+Berger GmbH erstellt und liegt mit Datum vom Mai 2020 vor. Vermeidungsmaßnahmen wurden erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.
- c. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt. Dennoch wird unter Kapitel A. IV. 1. der Begründung eine überschlägige Bilanzierung des Flächenverbrauchs eingearbeitet. Aus dieser Tabelle geht eine Entsiegelung der Flächen innerhalb des Plangebiets hervor.
- d. Aus Gründen der flexibleren Grundstücksausgestaltung wird von dieser Festsetzung abgesehen. Ein Freianlagenplan wurde erstellt, dieses ist maßgebend für die Ausgestaltung des Gebiets. Ebenfalls werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan Baumstandorte gem. Freianlagenplan sowie unter Punkt A Nr. 10 der schriftlichen Festsetzungen eine Pflanzliste, festgesetzt.
- e. Die Dimensionierung und Leistungsfähigkeit der Mulden wurde mit den Stadtwerken

Speyer und der SGD Süd abgestimmt. Versickerungsmulden werden in die Gartenflächen integriert und mit Rasen ausgestaltet damit die Funktionsfähigkeit nicht durch Laub beeinträchtigt wird. Ein entsprechendes geotechnisches Gutachten wurde erstellt (vgl. Entwässerungskonzept und geotechnischer Vorbericht).

- f. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Teil B Nr. 5 des Bebauungsplans). Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die Flächen der kleinen Privatgärten sollten nicht zusätzlich durch ausladende Heckenpflanzungen eingengt werden. Von daher werden seitens des Fachplaners geschnittene Hecken z.B. aus Hainbuchen (heimisch) empfohlen. Im Übrigen wird unter Punkt A Nr. 10 der schriftlichen Festsetzungen eine Pflanzliste festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets können abwechslungsreiche Heckenpflanzungen entwickelt werden.
- g. Gemäß Stellplatznachweis von AS+P wird die geforderte Anzahl der Stellplätze erfüllt (154 Stp. geplant, 151 Stp. gefordert) und ist auch ohne Reduzierung durch Car-Sharing möglich. Des Weiteren laufen die Verhandlungen mit Car-Sharing-Anbietern für ein Angebot im Quartier.
- h. Die „Satzung der Stadt Speyer über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Begrünungssatzung)“ vom 21.12.2018 wurde in der Planung berücksichtigt und bis auf geringfügige Abweichungen eingehalten. Die Anzahl der Bäume nach § 4.7 wurde sogar übererfüllt. Baumpflanzungen und die Ausführung von Baumgruben erfolgen nach FLL-Standards. Die Bepflanzung des Plangebiets erfolgt gemäß Freiflächengestaltungsplan (Anlage des Bebauungsplans).
- i. Eine Vergrößerung des Gemeinschaftsgrüns ist nicht möglich. Im aktuellen Freiflächengestaltungsplan ist der Bereich der Spielflächen überarbeitet. Den Anforderungen wird im aktuellen Planstand Genüge getan. Die zwei unterschiedlichen Plätze sind städtebaulich gewollt und wurden durch den Gestaltungsbeirat ausdrücklich begrüßt.
- j. Es sind keine speziell für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesenen Flächen vorgesehen. Dies ergibt sich auch aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Maßnahmen die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sind zum einen die Errichtung eines Eidechsenzauns, zum anderen ein Rückbau der potentiellen Quartierstrukturen im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar. Eine abwechslungsreiche Heckenpflanzung und ein Zaun sind als Abgrenzung zur Bahn vorgesehen.

6.9 Abteilung Umwelt, Forsten Nachhaltigkeit und Klimaschutz, Untere Wasserbehörde

Schreiben vom 21.02.2020

Gemäß der vorgelegten Begründung wird zurzeit ein Konzept zum Regenwassermanagement erarbeitet, welches als Bausteine neben der klassischen Versickerung auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Dachbegrünungen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze zum Inhalt hat. Grundsätzlich ist aus wasserrechtlicher Sicht diese Planung zu begrüßen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in nachweisbar nicht kontaminierten Bereichen erfolgen darf. Auch die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster ist zu begrüßen. Dabei ist zu beachten, dass dieser Straßen-/Bodenbelag einem Alterungsprozess unterliegt, so dass die Versickerungsfähigkeit mit zunehmendem Alter nachlässt. Um das gleiche Maß der Versickerungsfähigkeit zu erhalten, ist nach einigen Jahren ggfs. ein Austausch erforderlich. Im Übrigen kann eine endgültige Stellungnahme erst nach Fertigstellung und Vorlage des geplanten Entwässerungskonzeptes erfolgen.

Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wird abgestimmt.

Begründung

Eine orientierende Untersuchung von Boden, Bodenluft und Grundwasser inkl. Feststellung eines evtl. Altlasten-Status wurde erstellt. Diese wird entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. Punkt A. V. 3. der Begründung). Es wird ein versickerungszertifiziertes Pflaster und Bettungsmaterial gewählt, welches dauerhaft unterhalten werden kann und mit zunehmendem Alter kein Verlust der Versickerungsfähigkeit aufweist.

Ein Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit den SWS und der SGD-Süd erarbeitet. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB wird dieses den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt.

6.10 Abteilung Umwelt, Forsten, Nachhaltigkeit und Klimaschutz, Untere Immissions- schutzbehörde **Schreiben vom 30.01.2020**

- a. Emissionen Industriegleis: Das Industriegleis wird derzeit zwischen 5 Uhr und 23 Uhr befahren. Wegen der unbeschränkten Bahnübergänge Wormser Landstr. und Tullastr. benutzen die Zugführer das Signalhorn, das weithin hörbar ist. Aufgrund dessen erreichen uns immer wieder Nachfragen von Anwohnern des Industriegleises bzgl. Ruhestörung. Die Frequentierung des Industriegleises stieg in den vergangenen Jahren stetig an wie uns bestätigt wurde.

Die im Entwurf vorgesehenen Mehrfamilienwohnhäuser Bauteile 2, 4, 5 entlang des Industriegleises haben einen sehr geringen Abstand zur Bahnlinie (lt. Vorgabe BPA soll der Abstand mindestens 8 m betragen). Dies sehen wir im Hinblick auf dem Lärmschutz sehr kritisch. Eine Immissionsprognose sollte erstellt werden.

Grundsätzlich ist zu überlegen, ob die generelle Beschränkung der Bahnübergänge im Verlauf des Industriegleises bei der Dt. Bahn beantragt wird. Hierdurch würden die lauten Warnsignale entbehrlich.

- b. Verkehrslärm: Die geplanten Bauteile 1 und 2 würden direkt an der Wormser Landstraße liegen, BT 2 würde zugleich in Nachbarschaft des Bahnübergangs errichtet. Die Einwirkungen des Verkehrslärms sowie des Bahnlärms auf diese Planfläche sollten ebenfalls in einem Schallgutachten betrachtet werden.
- c. Nachbarschaftslärm: Die sehr hohe Verdichtung des Gebietes mit 100 - 120 Wohneinheiten (ursprüngl. Planung 80 WE) bringt grundsätzlich auch eine Verstärkung der Lärmbelastung der Anwohner durch Nachbarschaftslärm mit sich. Als untere Immissionsschutzbehörde rechnen wir mit einer tendenziell ansteigenden Beschwerdelage in den Wohngebieten, wo sich die Abstände zwischen den Grundstücken bzw. Wohneinheiten durch die Errichtung des neuen Wohnraumes stark verringern. Die Wohn- und Lebensqualität leidet, was sich evtl. auch auf das direkt angrenzende bestehende Wohngebiet Am Roßsprung auswirkt.

Beschluss

- a. *Der Anregung wird in Teilbereichen gefolgt. Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt. Entsprechende Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Die generelle Beschränkung der Bahnübergänge kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht gefordert werden.*
- b. *Der Anregung wird entsprochen. Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt. Entsprechende Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.*
- c. *Der Anregung wird entsprochen. Im Rahmen des Gutachtens wurden keine Auswirkungen auf das Nachbargebiet festgestellt.*

Begründung

- a. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird unter Teil A Nr. 9 des schriftlichen Teils und des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans sowie unter Punkt A. V. 6. der Begründung übernommen. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchungen ergaben im Bereich des Bahngleises im Tageszeitraum erhöhte Belastungen, bei der die Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch nicht überschreiten und somit die Lärmbelastung durch den Schienenverkehrslärm noch als zumutbar angesehen werden kann. Sofern im Nachtzeitraum auf der Strecke Züge verkehren, kann es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommen. Daher werden für dieses Szenario Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen (passiver

Lärmschutz) vorgesehen. Die Beschränkung der Bahnübergänge ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Bahnübergang an der Wormser Landstraße ist beschränkt und mit Lichtsignalanlage ausgestattet, so dass hier kein Signalhorneinsatz erforderlich wäre.

- b. Die Einwirkungen des Verkehrslärms sowie des Bahnlärms auf die Planfläche wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird unter Teil A Nr. 9 des schriftlichen Teils und des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans sowie unter Punkt A. V. 6. der Begründung übernommen.
- c. Im Rahmen der Untersuchung wurden auch die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung betrachtet. Da die Verkehrsbelastung zum Gebiet am Roßsprung hin abnimmt, wird nicht mit Lärmauswirkungen gerechnet. Für die Tiefgarage wurde nach Norden hin eine Schallschutzwand festgesetzt.

6.11 Abteilung Umwelt, Forsten, Nachhaltigkeit und Klimaschutz Untere Bodenschutz- behörde Schreiben vom 21.02.2020

Die geforderte historische Recherche wurde der Unteren Bodenschutzbehörde Ende November 2019 vorgelegt und gemeinsam mit dem beauftragten Ing.-Büro ein Untersuchungsprogramm konzipiert. In Verdachtsbereichen sollen Boden und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt werden sowie Grundwasserproben genommen werden. Die Ausführung der Grundwassermessstellen sollte idealerweise erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen erfolgen. Evtl. ergeben sich hierbei zu bevorzugende Ansatzpunkte. Mind. eine der geplanten GWM sollte deutlich im Grundwasserabstrom der ehern. Brandschäden liegen, möglichst im östlichen Bereich des Untersuchungsareals, um ggf. bereits im Grundwasser migrierte Schadstoffe (z.B. PFC) zu erfassen.

Beschluss

Der Anregung wird entsprochen.

Begründung

Eine orientierende Untersuchung von Boden, Bodenluft und Grundwasser ist in Abstimmung mit der Stadt Speyer und inkl. Feststellung eines evtl. Altlasten-Status erstellt worden und wurde auch der SGD Süd bereits zur Verfügung gestellt. Diese wird entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. Punkt A. V. 3. Der Begründung).

6.12 Bauordnung, Vermessung

Schreiben vom 27.01.2020

- a. Die TG-Ausfahrt ist so zu gestalten, dass der Aufstellbereich der Fahrzeuge niveaugleich mit dem zu querenden Geh-/Radweg liegt (nicht im Bereich der Rampenneigung - Sicht- und Anfahrbedingungen)
- b. Die beiden im Anliegereeigentum befindlichen Flurstücke im Gehwegbereich (4543/9, 4541/17), die tatsächlich als Gehweg zur L 454 dienen, sind in öffentliches Eigentum zu übertragen, entsprechend der Fläche von „Grundstück C“.
- c. Wegen der Haltelinie zum Bahnübergang ist die Zufahrt auf das „Grundstück A“ und die Anordnung der Stellplätze so nicht möglich.
- d. Die Orientierung der Gebäude entlang der Gleisanlage in Nord-Süd-Richtung führt voraussichtlich zu Lärm- bzw. Schall-Reflektions-Effekten an den Giebelwänden („Prallwand“).
- e. Die Beplanung des Eckgrundstückes an der Wola ist im Vergleich zum Bestand erheblich überdimensioniert.

Beschluss

- a. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Regelung nach Bauplanungsrecht kann jedoch nicht erfolgen.*
- b. *Die Klärung der Eigentumsverhältnisse erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens mittels städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag mit der Stadt Speyer.*
- c. *Der Anregung wird entsprochen. Die Anordnung der Stellplätze wurde in Abstimmung mit der Deutschen Bahn und der Stadt Speyer angepasst.*
- d. *Der Anregung wird entsprochen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde bereits erstellt.*
- e. *Der Anregung wird nicht gefolgt. An dem geplanten Baufenster wird festgehalten.*

Begründung

- a. Die niveaugleiche Ausbildung der TG-Ausfahrt ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Weitere Abstimmungen mit dem Tiefbauamt erfolgen im Genehmigungsverfahren. Darüber hinaus werden Vorgaben der GarVO beachtet, d.h. max. 10% Gefälleausbildung auf den ersten 5 m ab Grundstücksgrenze. Dies sichert die nahezu niveaugleiche Ausgestaltung der Ausfahrtssituation, zudem werden Sichtdreiecke festgesetzt.
- b. Die Klärung der Eigentumsverhältnisse erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens mittels städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag mit der Stadt Speyer. Die oben genannten Flächen sind in das öffentliche Eigentum zu übertragen.
- c. Die Anordnung der Stellplätze wurde in Abstimmung mit der Deutschen Bahn und der Stadt Speyer angepasst.
- d. Eine schalltechnische Untersuchung wurde bereits erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auch die Auswirkungen des Verkehrslärms und eventueller Reflektionen des Bauvorhabens auf die Umgebung betrachtet.
- e. Gemäß derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan „Am Roßsprung“ ist für diesen Bereich ein deutlich höheres Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zur Umgebung vorgesehen und zulässig. Dieses wird bei der vorgesehenen Planung aufgegriffen. Es wird ein Baufenster ähnlicher Größe festgesetzt. Es werden wieder ähnliche Höhen zulässig sein.

6.13 Abt. 540 Tiefbau

Schreiben vom 03.02.2020

- a. Gegen die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung gibt es von Seiten des Tiefbaus und der Verkehrsplanung keine Einwände. Es war absehbar, dass die Wartezeiten an den beiden Ausfahrten (Am Rabensteinerweg, Tiefgarage) für Abbiegevorgänge in Fahrtrichtung Süden im Vergleich zu den Rechtsabbiegern etwas länger sind. Die Wartezeiten halten sich aber noch im Rahmen und weisen eine ausreichende Verkehrsqualität auf.
- b. Zum vorliegenden Entwurf vom 13.12.2019 gibt es folgende Punkte zu beachten: Die öffentliche Straße Am Rabensteinerweg soll, wie in III. 4.1.5 beschrieben, ab dem Gehweg der Wormser Landstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) ausgebaut und dementsprechend beschildert werden. Die Mischverkehrsfläche ist mit einem einheitlichen Pflasterbelag herzustellen. Die Pflasterung der öffentlichen Stellplätze sollte sich deutlich von der Pflasterfarbe der Mischverkehrsfläche unterscheiden.
- c. Die Breite des verkehrsberuhigten Bereichs sollte wegen der vorgesehenen Senkrechstellplätze 6,00 m aufweisen. Bei geringeren Breiten ist davon auszugehen, dass beim An- und Abfahren der Parkplätze rangiert werden muss. Sind östlich des Gebäudes BT 6 ebenfalls Senkrechstellplätze vorgesehen, so sollte die private Erschließungsstraße eine Breite von 6,00m aufweisen.
- d. Die TG-Ausfahrt nördlich von BT 1 sollte dementsprechend ausgebildet werden, dass eine mit dem zu querenden Geh-/Radweg niveaugleiche Aufstellfläche den Kfz zur Verfügung steht, um das Anfahren zu erleichtern. Die für die TG-Ausfahrt notwendigen Sichtdreiecke sind freizuhalten (z.B. Müllplatz, Grundstückseinfriedung).
- e. Die vorgesehene Querung mit Mittelinsel in der Wormser Landstraße ist barrierefrei herzustellen. Um hier einen regelkonformen Ausbau zu gewährleisten, muss der Radweg im Bereich der Querung auf Straßenniveau geführt werden. Eine Absenkung kann schon vor der Straße Am Rabensteinerweg beginnen und nach der Tiefgaragenzufahrt enden.

Der Radweg entlang der Wormser Landstraße ist im Bereich der Straße Am Rabensteinerweg und an der Tiefgaragenzufahrt in rot zu markieren.

Der Gehweg entlang der Wormser Landstraße soll im Bereich der Straße Am Rabensteinerweg durchgängig mit dem Gehwegpflaster hergestellt werden, um die untergeordnete Kategorie der Straße Am Rabensteinerweg zu verdeutlichen.

Öffentliche Stellplätze sind als solche zu beschildern. Private Stellplätze sind als solche zu kennzeichnen.
- f. Die Erschließung des BT 2 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gütergleises. Nach § 18 des Landeseisenbahngesetzes „bedürfen die Einrichtung und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Eisenbahnen der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität (LBM), wenn die baulichen Anlagen 1. In einem Abstand von weniger als 60 m von der Mitte des nächsten Gleises entfernt liegen“. Die dargestellten vier Senkrechstellplätze vor dem Gebäude BT 2 können aufgrund ihrer Anordnung und der geringen Fahrgassenbreite nur schwer bzw. nicht angefahren und verlassen werden.

Beschluss

- a. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kreuzung hat noch eine ausreichende Verkehrsqualität.*
- b. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie kann erst in der Ausbauplanung berücksichtigt werden.*
- c. *Der Anregung wird nicht entsprochen. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen.*
- d. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung kann hierzu nicht*

erfolgen. Nach Garagenverordnung dürfen max. 10% Gefälleausbildung auf den ersten 5 m ab Grundstücksgrenze verwirklicht werden. Dies sichert die nahezu niveaugleiche Ausgestaltung der Ausfahrtssituation.

- e. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung kann hierzu nicht erfolgen. Eine Abstimmung erfolgt in der Ausführungsplanung.*
- f. Der Anregung wird gefolgt. Die Situation wurde umgeplant.*

Begründung

- a. Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Zusammenfassend kommt man zu folgendem Ergebnis: Die Wartezeiten an den beiden Ausfahrten (Am Rabensteinerweg und Tiefgarage) für Abbiegevorgänge in Fahrtrichtung Süden sind im Vergleich zu den Rechtsabbiegern etwas länger. Die Wartezeiten halten sich aber noch im Rahmen und weisen eine ausreichende Verkehrsqualität auf.
- b. Die Ausgestaltung der Mischverkehrsfläche ist im Durchführungsvertrag zu regeln. In der Regel werden Mischverkehrsflächen in der Stadt Speyer in Pflaster ausgeführt. Die Ausführungsplanung auch im Hinblick auf die öffentlichen Parkplätze ist mit der Abteilung Tiefbau der Stadtverwaltung abzustimmen.
- c. Die Breite des verkehrsberuhigten Bereiches ist im Bereich der Parkplätze mit ca. 5,50 m bewusst an der Untergrenze der erforderlichen Breite zum Einparken ohne Rangieren in einen Parkplatz vorgesehen, um eine flächensparende Erschließung und geringe Versiegelung zu gewährleisten.
- d. Die niveaugleiche Ausbildung der TG-Ausfahrt ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Weitere Abstimmungen mit dem Tiefbauamt erfolgen im Genehmigungsverfahren. Darüber hinaus werden jedoch die Vorgaben der GarVO beachtet, d.h. max. 10% Gefälleausbildung auf den ersten 5 m ab Grundstücksgrenze. Dies sichert die nahezu niveaugleiche Ausgestaltung der Ausfahrtssituation, zudem werden Sichtdreiecke festgesetzt.
- e. Der barrierefreie Ausbau der Querung mit Mittelinsel, die farbliche Markierung des Radwegs und die Ausführung des Gehwegs ist im Durchführungsvertrag zu regeln. Dies wird im Zuge der Ausführungsplanung mit den Fachabteilungen abgestimmt. Auch eine Beschilderung ist im weiteren Verfahrensverlauf im Rahmen der Ausführung zu regeln.
- f. Die Situation wurde umgeplant. Um ein Linksabbiegen von Norden kommend auf das Grundstück des Bauteils 2 zu verhindern, soll in Form von Verkehrszeichen und durchgezogenen Markierungen ein Linkseinbiegen auf das Grundstück verhindert werden. Beim Rechtseinbiegen vom Grundstück des Bauteils 2 in Richtung Norden wird sichergestellt, dass eine ausreichende Sicht auf die Lichtzeichen des Bahnübergangs gegeben ist. Eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn und dem Tiefbauamt der Stadt Speyer ist erfolgt, die Abstimmung mit dem LBM erfolgt im weiteren Verfahren. Die Anordnung der Stellplätze wurde bereits angepasst.

6.14 Stadtwerke Speyer GmbH

Schreiben vom 14.02.2020

a. Energieberatung

Für eine grundlegende energetische Beratung gem. dem Klimaschutzkonzept der Stadt Speyer stehen wir dem Investor gerne zur Verfügung. Frühzeitig sollten in gemeinsamen Gesprächen mit dem Investor auf die verschiedenen Möglichkeiten hingewiesen werden, um diese dann im Zuge der weiteren Planung zu spezifizieren und auszuarbeiten.

Um das Ziel der Stadt Speyer bis 2030 Strom und bis 2040 Wärme aus regenerativen Quellen zu beziehen, sollten diese Gespräche möglichst frühzeitig stattfinden.

Um die Wärmeversorgung und das damit verbundene erneuerbare Wärmeziel zu berücksichtigen, sollte ein energetisches Gesamtkonzept entwickelt und umgesetzt werden. Hierfür werden dann die möglichen Förderungen zur Konzepterstellung berücksichtigt werden. Auf die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie möchten wir hinweisen. Diese kann ein guter Einstieg in diese Thematik sein.

Vor dem Hintergrund der wissenschaftlichen Erkenntnisse zum anthropogenen Treibhauseffekt, den politischen Zielen zur Energieeinsparung bzw. erneuerbaren Energieversorgung und dem aktuellen gesellschaftlichen Diskurs, sollte für alle Neubaugebiete flächendeckend der Passivhausstandard vorgeschrieben werden. Da sich Speyer dazu bekannt hat innerhalb der nächsten 10 bzw. 20 Jahre 100% erneuerbar zu sein und Gebäude die heute neu gebaut werden innerhalb dieser Zeit nicht energetisch saniert werden, gibt es keine Alternative zum Passivhausstandard, zumal dieser dem heutigen Stand der Technik entspricht.

Wärme- /Strom aus KWK

Es sollte mit Blick auf die Klimaschutzziele der Stadt Speyer der Einsatz von hocheffizienten Erzeugungsanlagen und erneuerbaren Energien verbindlich vorgeschrieben werden. Hierzu ist die Energieversorgung über hocheffiziente Mini-Blockheizkraftwerke (BHKW) in Mehrfamilienhäusern sehr gut geeignet und wirtschaftlich darstellbar. Diese KWK Technologie ist eine große Unterstützung bei der Beantragung der Baugenehmigung durch die sehr niedrige Anlageaufwandszahl. Diese legt maßgeblich den Energiepass und den späteren Energieverbrauch des zukünftigen Gebäudes fest.

Zudem handelt es sich dann um Wärme die überwiegend aus Kraftwärmekopplung (KWK) erzeugt wird. Aus dem Energieträger Gas werden hocheffizient zwei Energieformen Wärme und Strom erzeugt und somit viele Tonnen CO₂ eingespart. KWK-Anlagen sind ein großer Baustein, um die vom Stadtrat beschlossenen Ziele der Klimaneutralität zu erreichen. Mit einem BHKW kann den Mietern auch günstiger Mieterstrom angeboten werden, ein weiterer Vorteil für diese Technik. Auch der Einsatz von Wärmepumpen ist für ein solches Projekt denkbar und auch ökologisch sinnvoll. Es sollte vermieden werden, dass das vorgeschriebene gesetzliche Minimum von Gaskessel mit kleiner Solarthermieanlage umgesetzt wird.

Hier stehen wir bei Fragen zu Technik, Planung und Contracting gerne zur Verfügung.

Strom

Strom aus Photovoltaik ist ebenfalls ein weiterer Baustein um erneuerbare Energien zu nutzen, da dieser rein aus der Sonnenenergie erzeugt wird. Der selbst erzeugte und selbst genutzte Strom wirkt sich auch positiv auf die energetischen Berechnungen bei den Bauanträgen nach der Energieeinsparverordnung aus. Bei der Bauplanung sind jedoch einige Punkte zu beachten:

Grundsätzlich bieten sich die Dachformen Satteldach, Pultdach und Flachdach für eine Photovoltaiknutzung an. Wichtig für die Nutzung einer Photovoltaikanlage ist die Giebelrichtung, hierbei gilt für:

Satteldächer: Der Giebel sollte für eine optimale Photovoltaiknutzung in Nord-Süd- oder Ost-West-Richtung ausgerichtet sein (die Dachneigung sollte bei Ost-West-Ausrichtung

ca. 30-35°, bei Nord-Süd-Ausrichtung etwas mehr betragen)

Pultdächer: Um eine Photovoltaikanlage optimal nutzen zu können sollte die Traufe möglichst nach Süden ausgerichtet sein (auch hier gilt eine optimale Dachneigung von 30-35°, Abweichungen wirken sich jedoch nicht sehr stark aus)

Flachdächer: Die Dachausrichtung hat bei Flachdächern keine Auswirkung auf die Effizienz einer Photovoltaikanlage. Jedoch ist auf eine geringe Attikahöhe und möglichst wenig Aufzüge und andere Dachaufbauten zu achten, da es sonst zu Verschattungen der Anlage kommen kann.

Bei weiteren Fragen zum Thema Energieversorgung stehen wir Ihnen und den Bauherren gerne zur Verfügung und mit unseren Wärmedienstleistungen im Contracting und dem Produkt „Sonnenstrom komplett“ unterstützen wir Sie und die Energiewende in Speyer.

PV-Module können auch auf begrünten Dachflächen gut integriert werden. Jedoch ist dabei eine aufwendigere Kontrolle wegen möglicher Verschattungen der Anlage durch die wachsende Dachbegrünung zu berücksichtigen. Strom aus PV ist wirtschaftlich gut darstellbar und trägt wie die KWK maßgeblich zu CO₂ Einsparungen bei.

Für den Standort Speyer beträgt die Globalstrahlung auf eine horizontale Fläche etwa 1.170 kWh/(m²xa). Dies bedeutet, dass eine nach Süden ausgerichtete PV-Anlage mit 35° Neigung und Standardsystemwirkungsgraden pro kWp installierter Leistung über 1.000 kWh/a (1.020 kWh/a) produzieren kann. Es sind für diesen Standort keine nutzbaren Flächen im Solarkataster enthalten.

Die Erschließung des Gebietes mit elektrischer Energie ist aus der vorhandenen Trafostation möglich. Frühzeitig sollte die Leitungstrasse und das Konzept, sowie die benötigte Leistung für die Ladeinfrastruktur E-Mobilität abgestimmt werden.

Die Erschließung des Areals mit Glasfaser ist möglich

b. Gas

Wie mit GeRo Real Estate AG bereits abgestimmt soll die Gasversorgung von der Wormser Landstraße kommend über das Grundstück Pl.Nr.4545/4 zum BHKW geführt werden. Für die neu zu bildenden Grundstücke ist es erforderlich zu Gunsten der Stadtwerke Speyer GmbH eine Dienstbarkeit eintragen zu lassen. Betroffene Altgrundstücke Pl.Nr 4541/9/13/14/15, Pl.Nr.4545/4.

Die Reihenhäuser „Am Rabensteiner Weg“, BT 7.1 und BT 7.2, sollen auf Wunsch des Erschließungsträger mit Gas direkt versorgt werden. Sie werden aus dem Bereich „Am Rabensteinerweg“ versorgt.

c. Wasser

Wie mit GeRo Real Estate AG (Herrn Heinrich und Herrn Schwarz) bereits abgestimmt soll die Trinkwasserversorgung von der Wormser Landstraße kommend über das Grundstück Pl.Nr.4545/4 geführt werden. Im Bereich des Neubaus wird zur Übergabe ein zentraler Technikraum mit einer Hauptzählung angeschlossen. Die weitere Verteilung im Bereich der Tiefgarage zur Anbindung der einzelnen Gebäude erfolgt seitens GeRo Real Estate AG.

Für die neu zu bildenden Grundstücke ist es erforderlich zu Gunsten der Stadtwerke Speyer GmbH eine Dienstbarkeit eintragen zu lassen. Betroffene Altgrundstücke Pl. Nr 4541 /9/13/14/15,

Pl.Nr.4545/4 Für die Reihenhäuser „Am Rabensteiner Weg“, BT 7.1 und BT 7.2, ist geplant, diese einzeln aus dem Bereich „Am Rabensteinerweg“ zu versorgen.

Hinweis:

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 (Entnahme im Umkreis von 300 m) können

Löschwassermengen im Bereich der Wormser Landstraße entnommen werden. Im Bezug der erforderlichen Löschwassermengen und Zugangsmöglichkeiten sollten frühzeitige Abstimmungsgespräche mit der Brandschutzbehörde Speyer und den Stadtwerke Speyer GmbH geführt werden.

d. Abwasser

Der Kanal, über den Regenwasser abgeleitet werden kann, befindet sich in der Wormser Landstraße.

Es handelt sich hierbei um einen Mischwasserkanal. Derzeit wird das Regenwasser über ein privates Pumpwerk dorthin gefördert. Bei Pumpwerksausfällen oder nicht ausreichender Kapazität würde das Gelände geflutet. Um dies zu vermeiden, plant der Erschließungsträger, das Regenwasser dezentral auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Auf Grund alter Bodenuntersuchungen und Schilderungen aus der Nachbarschaft kann das Grundwasser oberflächennah anstehen. Dies ist im Zuge der weiteren Planungen zu untersuchen und die Versickerungsanlagen entsprechend zu dimensionieren. Die Rückhalteanlagen sind für ein 30-jähriges Regenereignis auszulegen. Auf Grund der Tiefenlage und des angrenzenden Bahndammes kann das Regenwasser bei Starkregen nicht abfließen. Daher sollte im Zuge der Aufstellung zum Bebauungsplan eine Starkregengefahrenkarte erstellt und dem rechtskräftigen Bebauungsplan beigelegt werden. Die Starkregengefahrenkarte sollten auf 100-jährigen Regenereignissen basieren. Eine Ableitung zu den Grünanlagen am Bahndamm ist eine Maßnahme, die Überflutungsgefahren und -schäden minimieren kann.

Das anfallende Schmutzwasser wird zurzeit zum Mischwasserkanal in der Wormser Landstraße abgeleitet. Das Schmutzwasser der tiefliegenden Bebauung könnte auch über die Kanalisation des BG „Am Roßsprung“ abgeleitet werden.

Das Wasserrecht für die Regenwasserbeseitigung hat der Grundstückseigentümer zu beantragen. Inhaber des Wasserrechts sind die jeweiligen Eigentümergemeinschaften.

e. Abgaben

Bei der Erschließung des geplanten Gebietes sind die anteiligen Investitionskosten gem. § 1 Abs. 1 Abgabensatzung Abwasserbeseitigung (bei Erhöhung des Abwasservolumens) zu erheben.

Sollten zusätzliche Anschlüsse hergestellt werden und/oder Änderungsmaßnahmen an den Grundstücksanschlüssen, die vom Erstattungspflichtigen verursacht werden, erfolgen, sind der Stadt/EBS die Aufwendungen dafür nach § 16 Abs. 1 Abgabensatzung Abwasserbeseitigung in voller Höhe zu erstatten. Eine Kostenbeteiligung der EBS wird ausgeschlossen.

f. Abfall

Bei der Dimensionierung der Straßen und Zufahrten sind die Vorschriften der DGUV Information 214-033 unbedingt zu beachten. Dies sind insbesondere: Mindestbreite ohne Begegnungsverkehr 3,55 m (Ziffer 2.2), Mindestbreite als Anliegerstraße mit Begegnungsverkehr 4,75 m (Ziffer 2.3). Die lichte Durchfahrthöhe muss 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand betragen (Ziffer 2.5). An Ein- und Ausfahrten müssen Straßen so bemessen sein, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. S. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen (Ziffer 2.7).

Gemäß Ziffer 3 ff darf Müll nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Wendekreise/Wendeschleifen sind dann geeignet, wenn sie ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp (2- oder 3-achsig, ggf. lenkbare Achsen) abhängig, mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen, in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben und an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen

Einrichtungen).

Wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

Sollen Müllsammelplätze angelegt werden, so sind diese ausreichend zu dimensionieren. Zu beachten ist, dass die betroffenen Bewohner ihre Behälter (Müllgroßbehälter, Säcke) und Sperrmüll hinbringen und ggf. auch wieder zurückholen können. In Speyer regelmäßig gleichzeitig zur Abfuhr breit gestellt werden wechselweise Restmüll, Biomüll und Papier, Pappe und Kartonagen bzw. Gelber Sack und Glassack. Eine dem Stadtbild zuträglich, gefällige Gestaltung der Müllsammelplätze wird dringend empfohlen.

Ein Einsatz von Unterflursystemen zur Erfassung von einer oder mehrerer Abfallfraktionen ist nur in enger Abstimmung mit und nur nach ausdrücklicher Genehmigung durch die Entsorgungsbetriebe Speyer möglich.

Sollen Straßen, die von Müllautos befahren werden, im Privatbesitz bleiben, ist von den Eigentümern eine Haftungsfreistellung zwingend erforderlich.

Es ist unbedingt auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßenaufbaus in allen für Müllautos zu befahrenden Straßen zu achten (Gesamtgewicht 26t, anzusetzen sind 30t bei 3 Achsen). Auch ist entweder die öffentliche Widmung der Straßen oder aber eine Haftungsfreistellung durch den/die Straßeneigentümer erforderlich.

Vor Bauausführung sind die aktuellen Sicherungsmaßnahmen der Stadtwerke Speyer GmbH einzuholen und die Sicherung der sich im Baufeld befindlichen Leitungen abzustimmen.

Beschluss

- a. *Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in den nachfolgenden Planungen zur Erschließung, Ausführung und Realisierung berücksichtigt.*
- b. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das BHKW wurde an den zukünftig ausgebauten Rabensteinerweg verlegt. Somit wird keine Dienstbarkeit benötigt.*
- c. *Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechendes Leitungsrecht (GFL1) wurde festgesetzt.*
- d. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und abgestimmt.*
- e. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Abgaben sind nicht Teil eines Bebauungsplans.*
- f. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie werden in den nachfolgenden Planungen zur Erschließung, Ausführung und Realisierung berücksichtigt.*

Begründung

- a. Es handelt sich nicht um Belange, welche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Ein erstes Abstimmungsgespräch mit den SWS hat stattgefunden. Das Konzept einer Nahwärmeversorgung des Vorhabengebietes mittels eines Blockheizkraftwerkes wurde mangels Fernwärmeversorgung auch seitens SWS als empfehlenswert erachtet.

Das Energiekonzept umfasst im Wesentlichen zwei Hauptgruppen.

Hauptgruppe Energieerzeugung 1

Ist die notwendige Anlagentechnik als Grundausstattung für das Betreiben des Gebäudes. Diese besteht im Wesentlichen aus einem BHKW (Blockheizkraftwerk innerhalb des Gebäudes „Bauteil 1“) und einem Gasbrennwertkessel. Hierzu gehört natürlich die gesamte Zentraltechnik, wie Pufferspeicher usw. Mit dieser Grundausstattung ist das Gebäude energetisch betreibbar und funktionsfähig. Aus planerischer Sicht erfüllt diese Technikkombination auch alle, von den vorhandenen und eventuell späteren Mietern, zu stellenden Anforderungen an eine moderne Wohnanlage. Die Heizzentrale wird in einem der Gebäude untergebracht, von wo aus die Energie in Form von Heizwasser durch die Tiefgarage in die einzelnen Gebäude geführt wird. Das hat den Vorteil, dass bis zu den Wärmetauschern in den einzelnen Gebäuden mit hoher Vor- und Rücklauftemperatur gefahren werden kann.

Hauptgruppe Energieverteilung 2

Die zugeführte Energie wird über entsprechend dimensionierte Wärmetauscher in das hauseigene Heizsystem eingespeist. Danach erfolgt die Wärmeverteilung über einen Hauptverteiler mit den entsprechend notwendigen Abgängen.

Ein Passivhausstandard ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die geplante Bebauung ist als KfW55-Standard vorgesehen. Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

Für das geplante Bauvorhaben ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese wird auch konkret festgesetzt. Aufgrund dieser Tatsache wird von einer zwingenden Vorgabe von Photovoltaik-Anlagen abgesehen. Sie werden jedoch im Bebauungsplan nicht grundsätzlich ausgeschlossen und sind weiterhin möglich.

- b. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das BHKW wurde an den zukünftig ausgebauten Rabensteinerweg in das Gebäude BTL 1 verlegt. Somit wird keine Dienstbarkeit benötigt.
- c. Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechendes Leitungsrecht (GFL1) wurde festgesetzt.
- d. Eine entsprechende Untersuchung, sowie Abstimmungen mit der SWS und der SGD Süd wurden durchgeführt. Auf dieser Basis wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, das anfallende Niederschläge von Dachflächen der Gebäude BT1, BT3, BT6, BT7.1, BT7.2, umliegenden befestigten Flächen und der Straße „Am Rabensteiner Weg“ in den Staukanal geleitet und dort gesammelt werden. Von dort wird das Niederschlagswasser in den über dem Bahndamm gelegenen Graben gepumpt und dort der Versickerung zugeführt. Das Dachflächenwasser der Bauteile 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.1 und 5.2 wird in die südlich des Bahngleises geplanten Mulden geleitet und dort versickert. Details können dem Entwässerungskonzept entnommen werden. Dieses Konzept wurde abgestimmt und unter Punkt A. III. 3.2 der Begründung berücksichtigt.

Die Schmutzwassermenge beläuft sich auf ca. 40 l/s. Eine Teileinleitung in Am Rosssprung in der Größe von ca. 2x5 l/s ist denkbar, jedoch eigentumsrechtlich zu prüfen. Die verbleibenden 30 l/s (bzw. die vollen 40 l/s) werden auf dem Grundstück gesammelt und per Doppelhebeanlage in den öffentlichen Kanal Wormser Landstraße eingeleitet. Eine Abstimmung mit der SGD Süd und der Stadtverwaltung Speyer ist erfolgt. Das Wasserrecht wird im Rahmen der Ausführungsplanung beantragt.

- e. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Abgaben sind nicht Teil eines Bebauungsplans.
- f. Die Vorgaben werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Es ist die Bedarfs-Öffnung der Poller am östlichen Ende des Rabensteinerwegs in den Roßsprung ausschließlich für Müll- und Einsatzfahrzeuge per Dreikant geplant. Abstimmungen mit den Stadtwerken Speyer sind erfolgt. Ein Fahrversuch ist vorgesehen.

6.15 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Schreiben vom 13.05.2020

a. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen.

Das anfallende Schmutzwasser ist über die Ortskanalisation der Kläranlage Speyer zuzuleiten.

Durch das Vorhaben werden Flächen entsiegelt und damit das vorhandene Mischwassersystem entlastet. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Mit dem unter Punkt 3.2 der Begründung im Bebauungsplanentwurf dargestellten Konzept besteht Übereinstimmung.

b. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, vor Rückhalt, vor Ableitung.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist wie vorgesehen und unter Punkt 3.2 der Begründung beschrieben eine Planung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und diese frühzeitig mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße abzustimmen.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept für das Baugebiet Nr. 017 A „Am Rabensteiner Weg“ ist unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße durchzuführen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist die Regionalstelle erneut zu beteiligen.

Zu berücksichtigen sind auch in Bezug auf die geplanten Versickerungsmulden die Nähe zu den Bahnanlagen. Eine Drittschädigung (z.B. Nachbargrundstücke, Nachbarbebauungen etc.) durch die Versickerung ist auszuschließen. Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz durchzuführen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt der Grundsatz, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist auch dieser Punkt zu berücksichtigen. Hier ist bspw. an überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und/ oder Rückhaltebecken) zu denken.

c. Bodenschutz

Ausweislich des aktuellen Stands des Bodenschutzkatasters sind folgende umweltrelevante Flächen im Bodenschutzkataster erfasst:

Reg.-Nr.: 318 00 000-5247/000-00: Ehem. Fabrik für Bauelemente Häußler, Speyer, Am Rabensteinerweg 5-9. Im Rahmen der Erfassung wurden verschiedene Nutzungen auf

dem Gelände ermittelt (Montage und Lagerhalle, Kesselhaus und Heizzentrale mit Spänesilo). Aufgrund der Eintragungen in der Betriebsflächendatei ist das ehem. Firmengelände als potentieller Altstandort im Bodenschutzkataster registriert.

Da auf dem Fabrikgelände auch Hinweise auf Umbaumaßnahmen vorliegen bzw. Umnutzungen von Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere umweltrelevante Nutzungen auf dem Fabrikgelände stattgefunden haben. Im Rahmen der Erfassung wurde eine Datennacherhebung für erforderlich gehalten. Reg.-Nr.: 318 00 000-5232/000-00: Ehem. Auto-Lackiererei, Speyer, Wormser Landstraße 131. Ausgehend von den Eintragungen aus der Betriebsflächendatei wurde das Gelände im Rahmen der Erfassung im Bodenschutzkataster als potentieller Altstandort registriert.

Zudem liegen Hinweise auf einen Umbau der Lackiererei vor. Im Rahmen der Erfassung wurde eine Datennacherhebung für erforderlich gehalten. Bezüglich der im Bodenschutzkataster erfassten Flächen innerhalb des Planungsgebiets ist seitens des Bodenschutzes anzumerken, dass die vorliegenden Informationen aus der Erfassung zu diesen Flächen nicht ausreichen um darauf aufbauend eine orientierende Untersuchung durchführen zu können.

Hierzu ist eine Vervollständigung der historischen Erkundung notwendig. Im Rahmen weiterer Recherchearbeiten, einschließlich Begehung, ist eine Verdachtsflächenermittlung inklusive deren Verortung durchzuführen und zu überprüfen ob auf den o.g. erfassten Flächen Hinweise auf Handhabungsverluste/Leckagen bereits bekannte Untergrundbelastungen vorliegen. Die im Rahmen der Erfassung ausgewerteten Unterlagen können eingesehen werden. Ziel der historischen Recherche ist es eine bodenschutzrechtliche Bewertung bzw. Abschätzung durchführen zu können, ob und falls ja wo auf einem Gelände Untersuchungsbedarf nach welchen Parametern besteht (abschließende Verdachtsflächen und Schadstoffermittlung).

Diese Vorgehensweise, historische Recherche und darauf aufbauend ggf. eine orientierende Untersuchung (schrittweises Vorgehen), ist in der Begründung bereits enthalten. Von Seiten des Bodenschutzes ergeben sich daher keine weiteren Anmerkungen. Bezüglich der Versickerung ist seitens des Bodenschutzes anzumerken, dass auf Flächen, auf denen umweltrelevante Nutzungen stattgefunden haben, eine Versickerung nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Hier sind die oSW1-Werte der Vollzugshilfe ALEX-02 maßgeblich.

d. Stellplätze

Stellplätze (PKW) sind nach Möglichkeit unter Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Belange mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.

e. Auffüllungen

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

f. Tiefgaragen / Grundwasser / Temporäre Grundwasserabsenkung

Ein Bodengutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen nicht bei. Generell wird empfoh-

len geplante Unterkellerungen, Tiefgaragen etc. wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Speyer mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

g. Rheinniederung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Areals in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem geplanten Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch, kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge sollte eine angepasste Bauweise und Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials erfolgen.

h. Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.

Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ - sind zu beachten.

Beschluss

- a. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.*
- b. *Der Anregung wurde gefolgt. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt. Im Regenbewirtschaftungskonzept wurde für den Starkregen auch der Überlastfall berücksichtigt.*
- c. *Der Anregung wurde gefolgt. Entsprechende Gutachten zum Bodenschutz wurden erstellt.*
- d. *Der Anregung wird gefolgt. Eine Festsetzung zu den wasserdurchlässigen Stellplätzen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- e. *Die Anregung zu den Auffüllungen wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der Ausführungsphase zu beachten.*
- f. *Die Anregungen zum Grundwasser werden zur Kenntnis genommen. Sie sind innerhalb der Ausführungsphase zu beachten. Entsprechende Erlaubnisse und Genehmigungen müssen beantragt werden.*
- g. *Der Hinweis auf die Lage in der Rheinniederung wird zur Kenntnis genommen. Er wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- h. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zu den Abbruchmaterialien wird in den Bebauungsplan integriert.*

Begründung

- a. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.
- b. Eine entsprechende Untersuchung, sowie Abstimmungen mit der SWS und der SGD Süd

wurden durchgeführt. Auf dieser Basis wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, das anfallende Niederschläge von Dachflächen der Gebäude BT1, BT3, BT6, BT7.1, BT7.2, umliegenden befestigten Flächen und der Straße „Am Rabensteinerweg“ in den Staukanal geleitet und dort gesammelt werden. Von dort wird das Niederschlagswasser in den über dem Bahndamm gelegenen Graben gepumpt und dort der Versickerung zugeführt.

Das Dachflächenwasser der Bauteile 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.1 und 5.2 wird in die südlich des Bahngleises geplanten Mulden geleitet und dort versickert. Details können dem Entwässerungskonzept entnommen werden. Dieses Konzept wurde abgestimmt und unter Punkt A. III. 3.2 der Begründung berücksichtigt. Zur Regenwasserbewirtschaftung wurde durch das Büro Hofmann-Röttgen auch der Überlastfall berechnet und bei der Regenwasserab-
leitung berücksichtigt.

- c. Eine Historische Recherche und eine orientierende Untersuchung wurde bereits durchgeführt. Das Ergebnis wird in der Begründung unter Punkt A. V. 3.1 berücksichtigt. Entsprechende Auflagen zu den Altlasten wurden in die Hinweise integriert.
- d. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Befestigte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des wasser-gefährdenden Eintrags besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
- e. Die Anregung zu den Auffüllungen wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der Ausführungsphase zu beachten.
- f. Ein entsprechendes Gutachten wurde bereits erarbeitet. Das Ergebnis wird im weiteren Verlauf berücksichtigt. Eine Grundwasserabsenkung ist nicht erforderlich.
- g. Der Hinweis auf die Lage in der Rheinniederung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- h. Ein entsprechender Hinweis zu den Abbruchmaterialien wird in den Bebauungsplan integriert.