B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan Nr. 013E
„Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung“
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter
http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne

Internetfassung

SPEYER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 013 E

„Schlangenwühl- Nord, 1. Erweiterung“

Abbildung 0: GRUNDRISS GEBÄUDE Lorentz Architekturbüro, 18.02.2017 Schwetzingen, OHNE MAßSTAB

Begründung

Stand: Satzung

Internetfassung

A. Begründung 3
I. Rechtsgrundlagen 3
II. Gutachten und Plangrundlagen 3
III. Verfahren 4
1. Anlass 4
2. Aufstellungsbeschluss 4
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 4
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ... 4
5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) 5
6. Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB) 5
IV. Wesentliche Inhalte, Ziele und Zweck der Planung 5
1. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele und –Grundsätze 5
2. Plangebiet 5
3. Planinhalte 8
4. Begründung zu den Planfestsetzungen 10
5. Kosten 15
V. Landespflege 15
1. Überplanung der im Bebauungsplan Nr. 13 N Schlangenwühl-Nord festgesetzten Ausgleichsfläche 15
2. Fachbeitrag Naturschutz 16
3. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung 20
VI. Wesentliche Auswirkungen der Planung 20
1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft 20
2. Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz 21
3. Auswirkungen auf den Boden 21
4. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt 22
5. Auswirkungen auf das Klima 23
6. Immissionsschutz 24
7. Auswirkungen auf das Ortsbild Landschaftsbild 24
8. Auswirkungen auf den Straßenverkehr 24
9. Auswirkungen auf den Mensch 24
10. Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung 25
B. Umweltbericht 26
C. Vorhaben- und Erschließungsplan 27

Internetfassung

A. BEGRÜNDUNG

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (BGBI I 2017 S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBI I 2017 S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 15.9.2017 (BGBl. I S. 3434).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 18.7.2017 (BGBl. I S. 2771).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 V v. 27.9.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 G v. 18.7.2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 8.9.2017 (BGBl. I S. 3370).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21).

II. GUTACHTEN UND PLANGRUNDLAGEN

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Speyer (FNP 2020), Stadt Speyer, Speyer 2008
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 013 N „Schlangenwühl Nord“, Stadt Speyer, Speyer März 1995
- Bebauungsplan Schlangenwühl-Nord „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, bhm, Bruchsal 28.06.2018
- „Bebauungsplan Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung“, spez. artenschutzrechtliche Prüfung, bhm, Bruchsal 16.08.2018
- Fachbeitrag Naturschutz und Umweltbericht zu Bebauungsplan und IV. Änderung des FNP 2020 „Schlangenwühl-Nord 1. Erweiterung“ Fassung für die Offenlage bhm, Bruchsal 18.02.2019

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 E und die IV. Änderung des FNP 2020 erfolgen im Parallelverfahren. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und des konkreten Projektbezugs

Internetfassung

wurden für die Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des Bebauungsplans gemeinsame Gutachten erstellt.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Speyer, Fachbereich 5 – Stadtentwicklung, Bauwesen (Stadthaus, Maximilianstraße 100, 67346 Speyer) eingesehen werden.

III. VERFAHREN

1. ANLASS

Im Jahr 2003 hat sich die PM-International AG mit einem Logistikzentrum und zugehörigen Büros im Gewerbegebiet Schlangenwühl Nord „An der Hofweide“ niedergelassen. Der Versand der Produkte erfolgt in mehr als 35 Länder, der Exportanteil ist in den letzten Jahren immer weiter angestiegen, er liegt derzeit bei über 75%.

Aufgrund der sehr positiven Unternehmensentwicklung bestehen aktuell Erweiterungsabsichten des Unternehmens. Allerdings werden hierzu die im Gewerbegebiet noch vorhandenen Flächen nicht ausreichen.

Das Erweiterungsinteresse der Firma wird zum Anlass genommen, das bestehende Gewerbegebiet nach Osten hin zu arrondieren. Eine Ausweitung der gewerblich zu nutzenden Flächen ist geplant.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 01.02.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 E "Schlangenwühl-Nord, 1.Erweiterung" gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt 015/2018 am 27.04.2018 öffentlich bekannt gemacht.

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Wegen des konkreten Vorhabenbezugs und des Vorhandenseins eines Projektentwicklers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden. Ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens liegt vor. Der hierzu nötige Vorhaben- und Erschließungsplan befindet sich im Anhang.

3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB UND FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BAUGB)

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt 015/2018 am 27.04.2018. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer publiziert.

Während dieser Zeit wurden keine Anregungen durch Bürger vorgetragen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 02.05.2018 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 E bis zum 08.06.2018 zu äußern.

Die Abwägung der Anregungen kann der Vorlage 2650/2018 entnommen werden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB)

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 28.09.2018 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplan 013 E bis zum 16.11.2018 zu äußern. Die Abwägung der Anregungen kann der Vorlage 2797/2019 entnommen werden.

Internetfassung

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB)

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 035/2018 am 05.10.2018. Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 013 E konnte in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer und im Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz publiziert. Anregungen durch Bürger gingen in dieser Zeit nicht ein.

6. SATZUNGSBESCHLUSS (§10 ABS. 1 BAUGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 07.02.2019.

IV. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSZIELE UND –GRUNDSÄTZE

Eine Ausweitung des Gewerbegebietes Schlangenwühl-Nord ist aufgrund der geplanten Erweiterung der PM-International AG und der Erhaltung des Standortes in Speyer notwendig.

Eine Durchführung des geplanten Vorhabens ist aufgrund der derzeitigen Rechtsgrundlage nicht möglich. Die Erweiterung der PM-International AG erfordert als Genehmigungsgrundlage die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO. Insgesamt werden daher zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der zurzeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Bebauung eine Änderung des Flächennutzungsplans und eine Bebauungsplanneuaufstellung nötig.

Ziel, unter Gesichtspunkten der Stadtentwicklung, ist die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen und damit die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Ziel ist auch einen adäquaten Ersatz für die überplante Grünfläche zu etablieren und einen naturschutzfachlichen Ausgleich für die neuen Gewerbeflächen zu sichern (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die IV. Änderung des FNP 2020 der Stadt Speyer „Schlangenwühl- Nord“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 013 E „Schlangenwühl- Nord, 1. Erweiterung“ sind damit erforderlich.

2. PLANGEBIET

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten der Stadt Speyer zwischen „Franz-Kirrmeier-Straße“, „Auestraße“ und der Straße „An der Hofweide“.

Internetfassung

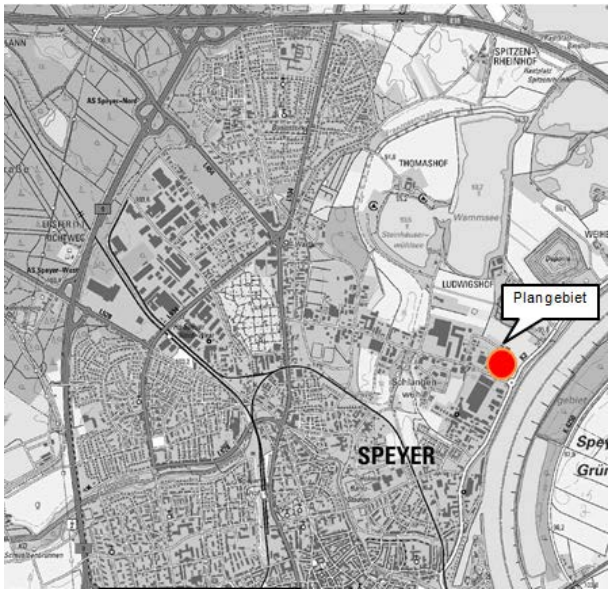


ABBILDUNG 1: LAGE IM STÄDTISCHEN ZUSAMMENHANG, OHNE MAßSTAB
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

Die projektierte Fläche für die Halle, Feuerwehrumfahrt und Böschung beträgt 5300 m².

Für die Bauleitplanung wurde die Fläche vorsorglich um einen Streifen von 10 m erweitert, um falls erforderlich auch eine Randeingrünung und erste Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Belange Klima, Artenschutz, Landschaftsbild festsetzen zu können.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 8600 m².

Einbezogen werden Teile der folgenden Grundstücke: 4901/3, 4900/17, 4900/14 und 4898/24.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (siehe Abbildung 2).

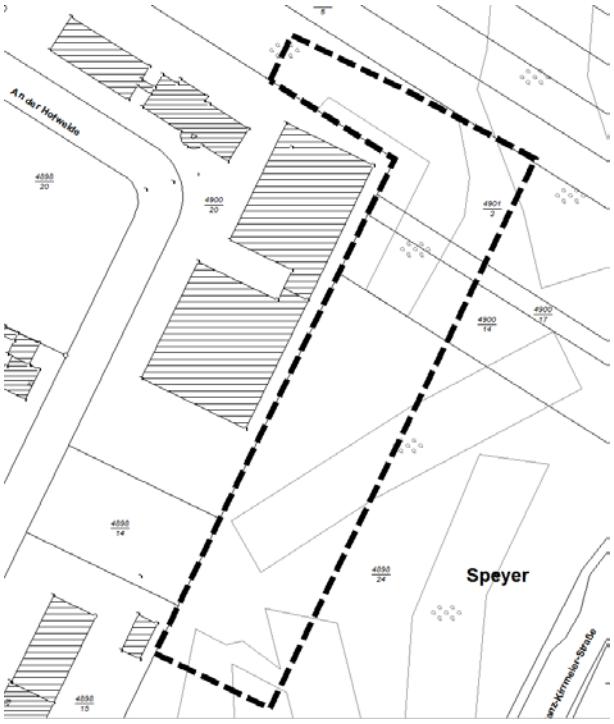


ABBILDUNG 2: GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES, OHNE MAßSTAB
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

2.2 Vorhandene Nutzung im Plangebiet

Im vorhandenen Gewerbegebiet befinden sich bereits Lagerhallen und Bürogebäude der PM-International AG. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu diesen.

Internetfassung

Es handelt sich bei der überplanten Fläche bislang um eine Grünfläche auf welcher in den vergangenen Jahren Gehölzstrukturen angelegt wurden. Die Fläche gehört der Bürgerhospitalstiftung und wäre vom Vorhabenträger zu erwerben.

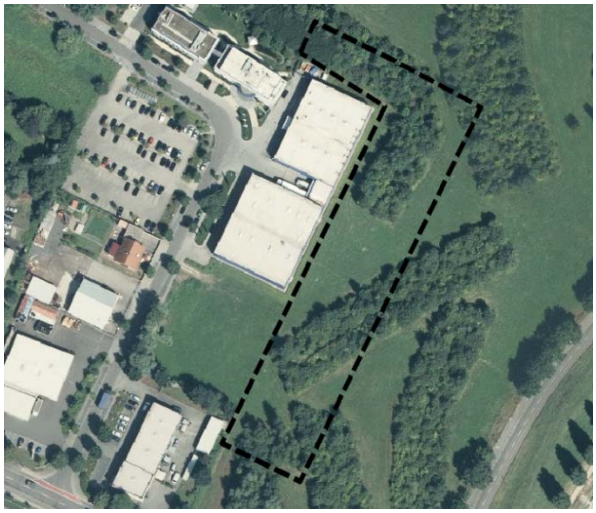


ABBILDUNG 3: BESTAND, OHNE MAßSTAB, QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

2.3 Vorhandene Planungsrechtliche Situation

Darstellung im FNP 2020

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist für die Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets eine Grünfläche dargestellt, welche mit der Aufsignatur für eine „Rechtskräftige Ausgleichsfläche nach BauGB, Naturschutzrecht und weiteren fachgesetzlichen Regelungen“ überlagert ist. Im Norden und Osten schließen sich weitere Grünflächen an. Im Süden befinden sich Grünflächen und die Auestraße, im Westen gewerbliche Bauflächen.

ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT AUS DEM FNP 2020 DER STADT SPEYER, OHNE MAßSTAB
VERFASSER STADT SPEYER, SPEYER 2008

Das Plangebiet liegt im Bereich des Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 entwickelt werden kann, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Internetfassung

Bebauungsplan 013 N "Schlangenwühl-Nord“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 N “Schlangenwühl-Nord”. Der Bebauungsplan wurde 1995 rechtskräftig. Festgesetzt ist eine öffentliche Grünfläche, welche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert ist. Im Norden, Osten und Süden des Plangebiets befinden sich weitere Grünflächen, im Westen befindet sich ein Gewerbegebiet (GE).

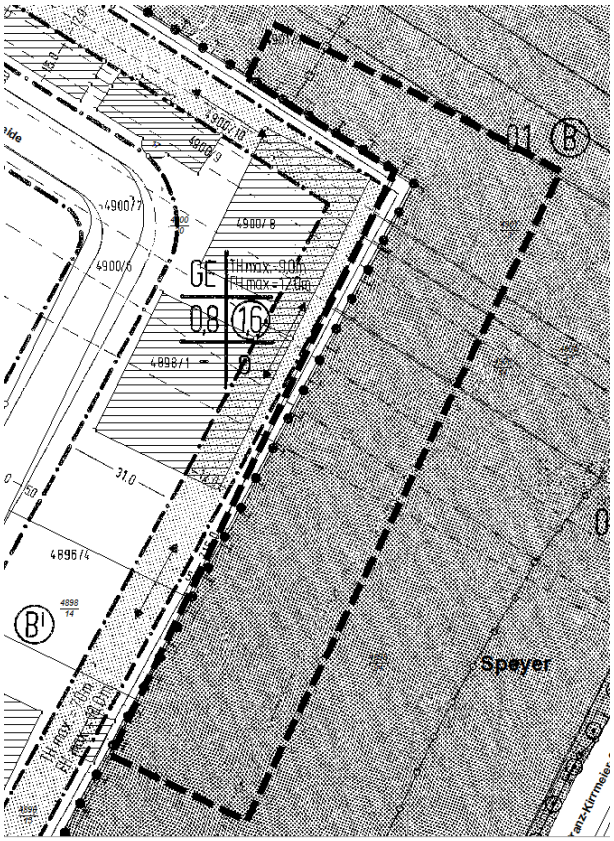


ABBILDUNG 5: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 013 N "SCHLANGENWÜHL NORD“, OHNE MAßSTAB
VERFASSER: STADT SPEYER, SPEYER 1995

3. PLANINHALTE

3.1 Konzeption

Geplant ist eine weitere große Halle. Sie soll sich östlich im direkten Anschluss an die drei bereits bestehenden Hallen befinden. Die Grundfläche der neuen Halle IV beträgt 3550 m².

Die Halle IV wird an die Hallen I, II und III angebaut: Hier entsteht eine optimale Logistik mit kurzen Wegen sowie der gemeinsamen Versorgung über die vorhandenen Laderampen der drei bestehenden Hallen. Die projektierte Halle hat eine Breite von 25 m und eine Länge von rund 146 m. Das Gebäude ist in drei Abschnitte unterteilt. Vorgesehen sind Flachdächer. Die Höhe wird bei ca. 9 m liegen.

Eine Dachbegrünung ist vorgesehen. Eine Photovoltaikanlage ist ebenfalls möglich.

Die neue Halle wird über die bereits bestehenden Hallen erschlossen, deren Erschließung wiederum über die Straße „An der Hofweide“ erfolgt. Eine Feuerwehrumfahrt wird nötig. Der Abfallsammelplatz muss daher nördlich der Umfahrung liegen.

Um gleiche Bodenniveaus zwischen Alt und Neu zu erreichen, soll zur benachbarten Grünfläche eine Böschung mit einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.

Die projektierte Fläche für die Halle, Feuerwehrumfahrt und Böschung beträgt 5300 m².

Für die Bauleitplanung wurde die Fläche um einen Streifen von 10 m erweitert, um auch eine Randeingrünung und erste Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Belange Klima, Artenschutz,

Internetfassung

Landschaftsbild und/oder Versickerungsanlagen festsetzen zu können. Hier sollen jedoch nur freiflächenbezogene Nutzungen zulässig sein.

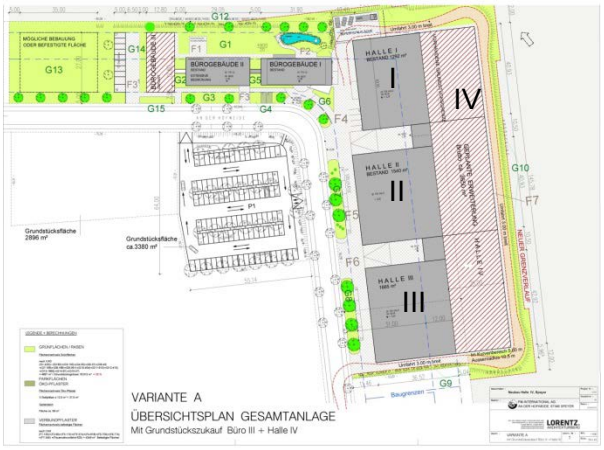


ABBILDUNG 6: GRUNDRISS GEPLANTES GEBÄUDE, VERFASSER: Lorentz Architekturbüro, 18.02.2017 Schwetzingen, OHNE MAßSTAB

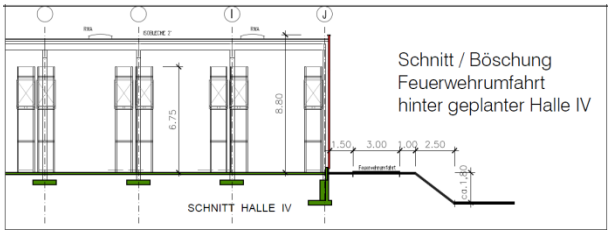


ABBILDUNG 7: SCHNITT GEPLANTES GEBÄUDE, VERFASSER: Lorentz Architekturbüro, 18.02.2017 Schwetzingen, OHNE MAßSTAB

3.2 Ver- und Entsorgung

Strom / Wasser / Schmutzwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und eventuellen Erhöhung der elektrischen Anschlussleitung am Hausanschluss sichergestellt werden. Je nach benötigter elektrischer Leistung ist eine Trafostation notwendig.

Regenwasser

Das Gewerbegebiet „An der Hofweide“ wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird in den Graben „An der Hasenpfühler Weide“ eingeleitet.

Der aktuelle Wasserrechtsbescheid deckt die Bestandsflächen ab. Auch für die geplante Erweiterung von 5300 m² muss das Wasserrecht, unter Berücksichtigung der derzeit angeschlossenen Fläche, nicht angepasst werden.

Der Parkplatz der PM-International ist nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen. Das Regenwasser versickert auf dem Grundstück. Da eine Umnutzung des Parkplatzes und ein Anschluss der gesamten undurchlässigen Fläche an die Regenwasserkanalisation nicht ausgeschlossen werden kann, ist die geplante Erweiterung PM auf ein Au (abflusswirksame Fläche) = 0,4 ha zu begrenzen. Der Hinweis auf die Begrenzung der abflusswirksamen Fläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes auf Au von 4000 m² wurde in den Bebauungsplan übernommen. Um die undurchlässigen Flächen zu reduzieren werden eine Dachbegrünung und die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für die Außenbereiche festgesetzt. Hiermit werden die Flächenversiegelungen in Bezug auf den Wasserhaushalt in Teilbereichen kompensiert und der Abfluss des Niederschlagswassers kann verzögert und gemindert werden.

Abfall

Der ggf. zukünftig auf dem Grundstück anfallende Abfall soll an einer für die Müllabfuhr anfahrbaren Straße bereitgestellt werden. Müllsammelplätze sollen ausreichend dimensioniert werden. Eine

Internetfassung

dem Stadtbild zuträgliche, gefällige Gestaltung der Müllsammelplätze soll erfolgen.

3.3 Flächenbilanz

	Bebauungsplan 013 N Schlangenwühl-Nord	**Bebauungsplan 013 E Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung**
Gewerbliche Baufläche	0 m²	5300 m²
Grünfläche	8600 m²	3300 m²
	8600 m²	8600 m²

3.4 Geprüfte Alternativen

Eine Ausweitung und/oder Verlagerung an einen anderen Standort ist aufgrund der bereits bestehenden Einrichtungen unter logistischen Aspekten nicht sinnvoll.

Zudem wurde die Möglichkeit untersucht auf dem bisherigen Parkplatz eine neue Halle zu erstellen. Auch dies erwies sich nicht als sinnvoll. Die Größe der noch vorhandenen Flächen reicht nicht aus. Zudem wäre eine Halle ohne baulichen Zusammenhang nicht in die logistischen Abläufe des Unternehmens zu integrieren. Die Prüfung der PM-International hat ergeben, dass die Logistikkapazität nur einen Bruchteil der oben beschriebenen Halle ermöglichen würde. Zusätzliche Be- und Entlademöglichkeit für LKW (Laderampen) wären einzurichten.

Um ein Betriebsgelände zu schaffen wurde ebenfalls eine Teilsperrung der Straße „An der Hofweide“ für den Individualverkehr geprüft. Auch dies erwies sich unter logistischen Aspekten als nachteilig, da zusammenhängende große Hallen benötigt werden.

Ferner hätte sich dies auch nachteilig auf die weiteren Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes ausgewirkt, da eine Umfahrung wie bisher durch die Ringstraße gegeben, nicht mehr möglich gewesen wäre. Aufwendige Wendeanlagen auch für Lkw, welche ihrerseits wieder einen hohen Flächenverbrauch gehabt hätten, wären nötig geworden. Daher wurde von der Schaffung eines Betriebsgeländes durch Teilsperrung der Straße abgesehen.

Eine Erhöhung der Lagerhallen I-III ist aus Gründen der Statik nicht möglich (Stahlskelettbauweise), insbesondere bei den Hallen I und II müsste ein Neubau erfolgen. Dies ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll, so dass auch dieser Ansatz nicht mehr weiter verfolgt wurde.

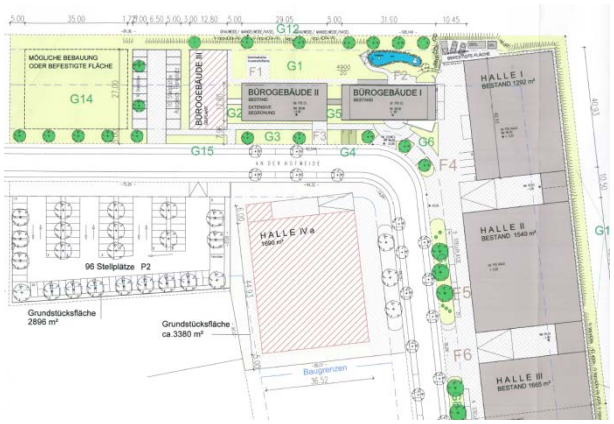


ABBILDUNG 8: GRUNDRISS ALTERNATIVE, VERFASSER: Lorentz Architekturbüro, 18.02.2017 Schwetzingen, OHNE MAßSTAB

Auch für die benötigten externen Ausgleichsflächen wurden verschiedene Varianten geprüft (siehe Kapitel V 1).

4. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Internetfassung

Für die zu bebauenden Flächen wurde ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, mit dem Ziel einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit der Erweiterung in direkter Nähe zu seinem vorhandenen Standort zu bieten. Da es sich um eine Fläche für eine Betriebserweiterung handeln soll, wurden Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen. Der Standort entspräche zudem weder dem Einzelhandels- noch dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Speyer.

Weil es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl gesteuert.

Das Maß der GRZ und GFZ entspricht den Maximalvorgaben der BauNVO. Entsprechend der Zielsetzungen ausreichend Flächen für eine Erweiterung des Betriebs bereit zu stellen, ist es sinnvoll hier das obere Maß festzusetzen. So können auf verhältnismäßig kleiner Fläche kompakte Gebäude errichtet werden. Die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen wird so vermieden. Ein ausreichender Freiflächenanteil wird durch die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Neubebauung und eine Integration in die freie Landschaft schaffen, wobei die Höhe der künftigen Gebäude aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung von Bedeutung ist. Die Gebäudehöhe soll daher die in der direkten Nachbarschaft nicht überschreiten. Es wurde daher die Firsthöhe aus dem Bebauungsplan Nr. 013 N übernommen.

4.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) trägt dem Umstand Rechnung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m erforderlich sind. Aufgrund der um die geplanten Gebäude herum vorhandenen Freiflächen und der im Bebauungsplan festgesetzten Eingrünung wird dies als gebietsverträglich angesehen.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Hauptbaukörper zu errichten sind. Da das Vorhaben bereits bekannt ist, orientieren sich die Baugrenzen eng an dem geplanten Gebäude.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung werden Flächen für Nebenanlagen wie den Müllsammelplatz normiert. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, eine unkontrollierte "Überbauung" der Grundstücke auch durch Nebenanlagen zu vermeiden. Hierdurch wird eine stadtbild- und landschaftsverträgliche Anordnung der Nebenanlagen gewährleistet.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können innerhalb des Gewerbegebietes außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Hiermit soll die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes ggf. auch regenerativen Energien gewährleistet werden.

4.1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Im Hinblick auf den Erhalt des Landschaftsbilds leistet die Begrünung des Areals im Norden und im Osten einen positiven Beitrag.

Um eine Eingrünung der neuen Gebäude zu gewährleisten und einen passenden Übergang in die freie Landschaft zu schaffen, sind das Bewahren und die Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen von großer Bedeutung. Durch den Erhalt und die Wiederanpflanzung der während der Bau-

Internetfassung

maßnahme verloren gehenden Grünstrukturen soll eine Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten gewährleistet werden. Bei Bedarf können die vorhandenen Grünstrukturen in den Randbereichen auch ergänzt werden. Das Gewerbegebiet kann so in die Landschafts- und Siedlungsstruktur eingebunden werden. Daher erhält auch die öffentliche Grünfläche die Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung.

4.1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne der § 1a BauGB und § 8a Bundesnaturschutz-Gesetz (BNatSchG) (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Gewerbegebietes übernehmen multifunktionale Aufgaben. Zum einen dienen sie der gestalterischen Eingrünung der Gewerbebetriebe (siehe oben). Zum anderen bedingen sie eine Verbesserung der Klimafaktoren (Luftfeuchte, Staubbindung, Sauerstoffproduktion, Verdunstungskühlung, Schattenbildung,…). Sie bilden Frisch- und Kaltluftschneisen zur Belüftung und Abkühlung des Gebietes. Sie tragen zur Niederschlagsbindung und zur Grundwasserneubildung bei. Zudem sind sie Lebens-, Rückzugs-, und Ausbreitungsraum für Pflanzen und Tiere. Die Maßnahme Ö1 soll auch in Zukunft auf dieser Fläche im Zusammenhang mit den benachbarten Flächen fortgeführt werden.

4.1.7 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Die vorhandenen Gehölze sind von Bedeutung für den Artenschutz. Ihr Erhalt wirkt sich diesbezüglich als eingriffsminimierend aus. Die ergänzende Pflanzung von Gehölzen dient auch dem Ausgleich für den Verlust von Bäumen und Sträuchern. Die aus den Planungen resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaftsbild können so reduziert werden.

Durch die Nach- und Ergänzungspflanzung wird der Verlust von vorhandenen Lebensräumen ausgeglichen, zusätzlich werden neue Habitate geschaffen.

Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Insbesondere die Insektenfauna ist durch Co-Evolution in der Floren- und Faunengeschichte an die lokal heimischen Pflanzenarten, die als Nahrung genutzt werden, angepasst. Zahlreiche Tierarten können nicht auf andere, eingeführte Pflanzen ausweichen. Pflanzenarten anderer Kontinente bieten daher nur wenigen unspezialisierten, meist ohnehin häufigen Tierarten Lebensraum.

Ferner minimiert eine Ersatz- und Neupflanzung die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima. Durch die Verschattung der Wände wird ihre Aufheizung verhindert. Die Wärmeabstrahlung und -speicherung in die Nachtstunden wird vermindert. Die Verdunstung der Blattflächen sowie die Kältestrahlung der kühlen Blattflächen haben bei sommerlicher Überwärmung zusätzlich einen Kühlungseffekt, der die klimatische Belastung der Mitarbeiter und der Umgebung mindert.

4.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne der § 1a BauGB und § 8a Bundesnaturschutz-Gesetz (BNatSchG) (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

M 1 Dachbegrünung Im Hinblick auf das Klima und auf den Rückhalt des Niederschlagswassers ist eine Dachbegrünung der neuen Gebäude vorzunehmen. Die Wirkungen der Flächenversiegelung auf die Bodenfunktionen (Standort für die natürliche Vegetation, Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf), den Wasserhaushalt, das Klima und die Funktion Lebensraum für Flora und Fauna wird zum größten Teil kompensiert, indem eine entsprechende Bodenschicht auf dem Dach den überbauten ebenerdigen Boden ersetzt.

M 2 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Die Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Freiflächen wirkt sich positiv auf das Kleinklima, den Regenwasserrückhalt und die Grundwasserneubildung aus. Mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) zumindest teilweise erhalten werden.

Internetfassung

M 3 Beleuchtung

Die Verwendung von streuungsarmen LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren verhindert die Ausbildung von Insektenfallen. Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung mit hohem UV-Anteil angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch alternative, UV-anteilarme Lichtquellen (z. B. Natriumdampfhochdrucklampen, warmweiße LED-Leuchten) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt. Eine Beschränkung der Beleuchtung auf bestimmte Nachtzeiten begrenzt die „Lichtverschmutzung“ in ihrer Dauer. Die Maßnahme verhindert Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.
Die Beschränkungen zur Lage von Außenbeleuchtungen an den Grundstücksaußengrenzen dienen der Sicherung der Lebensraumfunktion angrenzender Grünflächen für lichtsensible Tierarten (z. B. Fledermäuse, Vögel).

M 4 Bauzeitenbeschränkung

Die Festsetzung dient der Vermeidung der Tötung/Störung des Brutgeschäfts von Vögeln und damit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

M 5 / M 6 Einzäunung

Die öffentliche Grünfläche wird zur Pflege beweidet. Eine Einzäunung bis zum Boden hat bei der überplanten Flächengröße eine Barrierewirkung für die Tierwelt, insbesondere für Mittel- und Kleinsäuger wie z. B. Feldhase, Fuchs oder Igel. Der Mindestabstand gewährleistet die Durchgängigkeit des Gebiets für diese Tiere.

Metalloberflächen

Die Metalloberflächen stellen eine wesentliche Quelle für die Belastung der Böden und des Grundwassers (bei Versickerung) bzw. der Kläranlage und des Vorfluters (bei Einleitung in Abwasserkanal) mit den genannten Schwermetallen dar und sollten daher vermieden werden. Es wurde ein entsprechender Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1.9 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. (§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß Fachbeitrag Naturschutz werden dem Eingriffsverursacher externe Ausgleichsflächen und Ausgleichmaßnahmen zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahmen muss außerdem vertraglich gesichert werden.

M 7 Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensivem Grünland (Stromtalwiesen)
Flurstück: 4851/3, 4851/2, 4852/2, 4853/4, 4853/6 Gemarkung Speyer (Hasenpfühler Weide)

Die Begründung der Festsetzung erfolgt in Kapitel V.2

M 8 Veränderung der Gehölzstruktur im „Geschützten Landschaftsbestandteil Schlangenwühl“
Flurstück: 4836/16, 4836/17 (anteilig) Gemarkung Speyer

Es erfolgt die Entnahme bzw. Umwandlung von Totholz besonders nicht standortheimischer Gehölzarten, und die Auflichtung des Gehölzbestandes insbesondere auf der Ost- und Westseite des

Internetfassung

Grabens. Ziel ist die Entwicklung lichter bis halboffener Erlen-Eschen-Sumpf- bzw. Feldulmen-Stieleichen-Hainbuchenwälder auf höher gelegenen Bereichen des Geländes.

Ziel ist auch die dauerhafte Erhaltung der halboffenen Vegetationsstruktur.

Die Begründung der Festsetzung erfolgt in Kapitel V.2

M 9 Vergrämung von Zauneidechsen vor Beginn der Winterruhe

Um die Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden erfolgt eine Vergrämung der Tiere aus ihrem derzeitigen Lebensraum im Geltungsbereich. Die Vergrämung wird durch eine gezielte Entfernung von Vegetation und Verstecken im Plangebiet vorgenommen. So können artenschutzrechtliche Verbotsbeständen in Bezug auf Zauneidechsen vermieden werden.

M 10 Schaffung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich (CEF-Maßnahme)
Flurstück: 4898/24 Gemarkung Speyer

Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet wird ein Bereich als Habitat für Zauneidechsen aufgewertet. Die aus ihren Habitaten vergrämten Zauneidechsen müssen ein adäquates Ersatzhabitat vorfinden und dürfen nicht isoliert werden. Die Maßnahme dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen in Bezug auf Zauneidechsen.

Diese Maßnahme muss vor der Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Plangebiet hergestellt sein.

Hinweis: *Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (M9 und M10) wird unter Einhaltung der oben formulierten Fristen und in enger Abstimmung mit dem Gutachter bereits teilweise umgesetzt.*

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Die Form des Flachdachs wurde festgesetzt um eine Dachbegrünung verwirklichen zu können.

Um eine homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Dachaufbauten nicht zulässig. Zur Förderung regenerativer Energien sind Anlagen zur Energiegewinnung hiervon ausgenommen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erscheinen unter gestalterischen Gesichtspunkten im Hinblick auf die Nähe zur freien Landschaft unerlässlich. Aus diesem Grund werden auch zur Vermeidung der Beeinträchtigung von störempfindlichen Nutzungen, z. B. durch Lichteffekte Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung ausgeschlossen. Trotz der Beschränkung der Werbeanlagen bleibt dem Betrieb genügend Freiraum zur Darstellung.

Gestaltung von Freiflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen

Die Regelung der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen erscheint geboten, um in Hinblick auf die Nähe zur freien Landschaft ein möglichst homogenes und naturnahes Erscheinungsbild der hiervon betroffenen Grundstücksgrenzen zu gewährleisten.

Freiflächen

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung der Baugrundstücke bei und unterstützen die Vermeidung und Minimierung der Eingriffe.

Stützmauern

Da weite Teile des Plangebiets aufgeschüttet werden müssen, soll durch diese Festsetzung ein gestalterisch verträglicher Übergang zu den benachbarten Grundstücken gewährleistet werden.

Internetfassung

5. KOSTEN

Sämtliche mit der Planung verbunden Kosten sind von den Projektträgern zu übernehmen. Es ist ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) hinsichtlich der Kostenübernahme, der Umsetzung der Planung, der grünordnerischen Regelungen und der Ausgleichsflächen abzuschließen.

V. LANDESPFLEGE

1. ÜBERPLANUNG DER IM BEBAUUNGSPLAN NR. 13 N SCHLANGENWÜHL-NORD FESTGESETZTEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Wie bereits oben ausgeführt, wird durch die Planung eine rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Diese Fläche hat ihren Ursprung im Bebauungsplan Nr. 13 N „Schlangenwühl-Nord“. Sie ist hier als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit der Maßnahme Ö1 überlagert, welche als Ausgleichsmaßnahme den benachbarten Baufenstern zugeordnet ist.

Planerisch gesehen ist es grundsätzlich möglich eine im Bebauungsplan festgesetzte ökologische Ausgleichsfläche zu überplanen bzw. zu bebauen. Dies folgt aus einer Entscheidung des BVerwG vom 31.01.2006 (Az. 4 B 49/05), gemäß der Eingriffe in Natur und Landschaft auch auf Flächen zulässig sein können, auf denen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch einen an anderer Stelle vorgenommenen Eingriff auszugleichen sind. In einem solchen Fall besteht gemäß BverwG die Verpflichtung, auch diesen Eingriff vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Es erfolgt aus einer Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen eine abermalige Ausgleichspflicht für die damit einhergehenden erneuten Eingriffe.

Ebenfalls erfordert der Eingriff in die Ausgleichsfläche eine neue Abwägungsentscheidung der Gemeinde über den Ausgleichsbedarf des ursprünglichen Bebauungsplans.

Bei der Kompensation ist zum einen der Eingriff in ein unbebautes Grundstück, zum anderen aber auch der Eingriff in eine Ausgleichsfläche zu berücksichtigen.

Nach der ersten Ermittlung werden überschlägig 5300 m² der Ausgleichsfläche für die Baumaßnahme in Anspruch genommen.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist ein Ausgleich von 1:3 zur Verlagerung der Ausgleichsfläche notwendig, da es sich hier um eine etablierte gut funktionierende Ausgleichsfläche handelt. Die Fläche ist vor rund 15 Jahren auf einer Ackerfläche hergestellt worden. Nach dieser langen Zeitspanne ist das Ziel der Ausgleichsmaßnahme Offenland mit eingestreuten Gehölzstrukturen erreicht worden. Wobei die gutachterlich festzustellende ökologische Qualität der in Anspruch genommen Ausgleichsfläche Ausgangspunkt der Bewertung sein muss.

Ferner muss die neu entstehende Eingriffsfläche im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden.

Folgende Flächen und Maßnahmen wurden gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde in einer ersten Untersuchungsstufe als Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen identifiziert.

Potenzialfläche 1: Biotopverbessernde Maßnahmen im Schutzgebiet „Geschützter Landschaftsbestandteil Schlangenwühl“,

Potenzialfläche 2: Aufwertung von Landwirtschaftsflächen in der „Hasenpfühler Weide“,

Potenzialfläche 3: „Ehemalige Brückenstelle“ im südlichen Auwald und Festsetzung eines Teilbereichs der Naturwaldentwicklung im südlichen Auwald als dauerhafte Kompensationsfläche.

Internetfassung

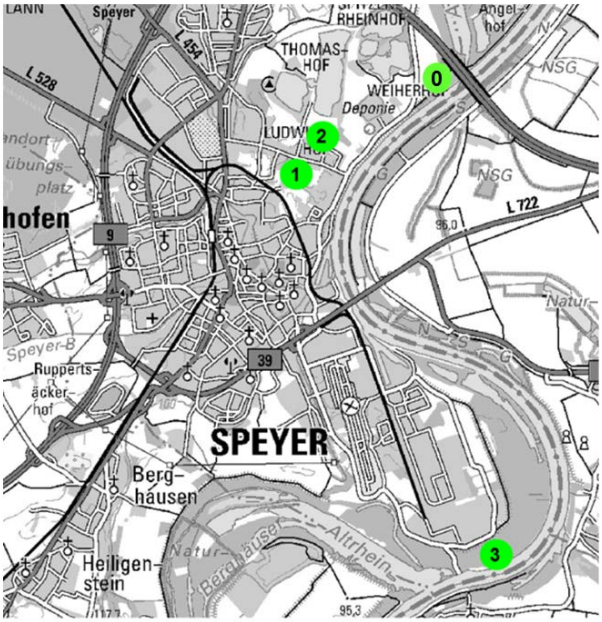


ABBILDUNG 9: POTENZIALFLÄCHEN (VORSCHLAG), OHNE MAßSTAB
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

Prinzipiell sind auch Kombinationen denkbar. Auch könnte man die bereits begonnene Maßnahme im Kirchengrün in Ergänzung weiterführen.

2. FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Der Fachbeitrag Naturschutz wurde durch das Büro Bresch Henne Mühlinghaus erarbeitet und liegt mit Datum von August vom 07.12.2018 vor.

Ausgleichflächen

Die endgültige Auswahl der Ausgleichsflächen und die Ausarbeitung der entsprechenden Maßnahmen erfolgte innerhalb des Fachbeitrags Naturschutz.

Als am geeignetsten wurden durch die Landschaftsplaner die Flächen 1 und 2 angesehen.

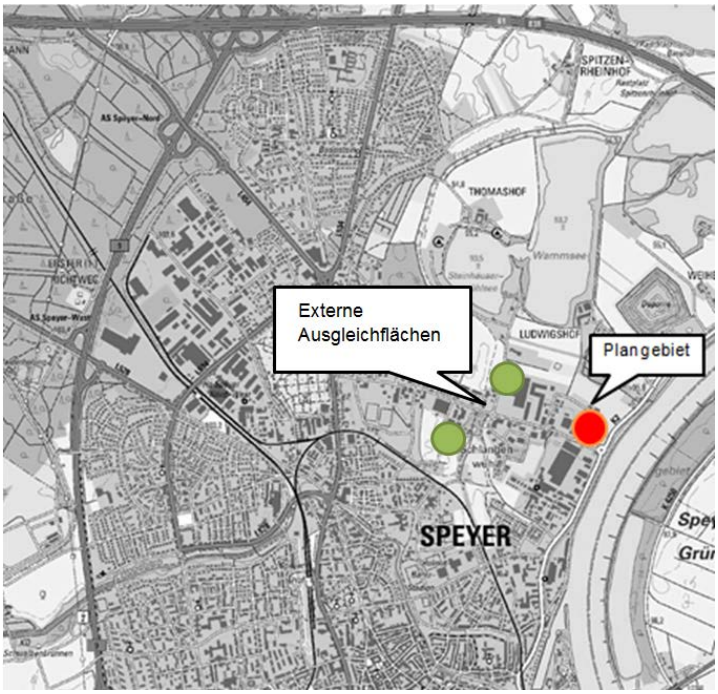


ABBILDUNG 10: LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHEN, OHNE MAßSTAB
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

Internetfassung

Es handelt sich hier um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemarkung Hasenpfühler Weide (16.400m²) und eine Gehölzfläche (5.500m²) im geschützten Landschaftsbestandteil Schlangenwühl. Durch die externen Ausgleichsflächen werden insgesamt 21.900 m² Ausgleichsflächen aufgewertet, was einer Vollkompensation des geforderten Ausgleichsbedarfs von 1:4 entspricht.

- Fläche 2: „Hasenpfühler Weide“ (siehe 4.1.9 M7)

  Fläche 2 umfasst die Grundstücke (4851/2, 4852/2, 4853/4 4853/3 und Teile 4851/3). Die Größe beträgt ca. 16.400 m².

  Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im FNP 2020 auch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

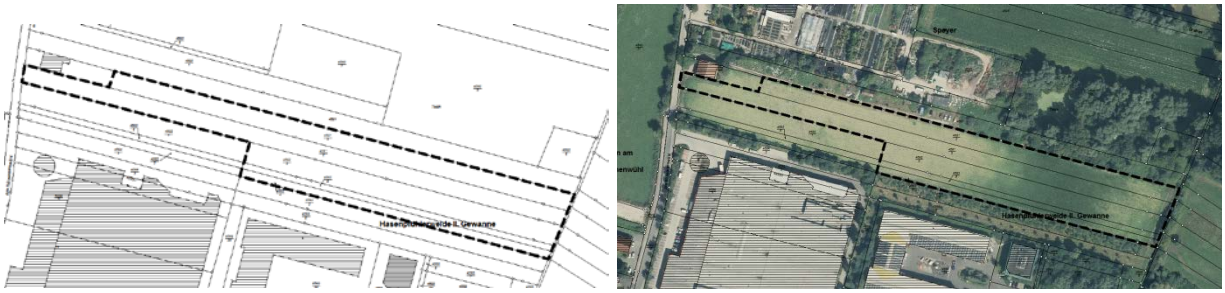


ABBILDUNG 11: AUSGLEICHSFLÄCHE IN DER HASENPFÜHLER WEIDE, OHNE MAßSTAB
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

  Als Maßnahme soll die Entwicklung von Stromtalwiesenvegetation auf der Ackerfläche erfolgen. Hinsichtlich der Durchführung der Maßnahme wird auf Kapitel A 4.1.9 dieser Begrünung verwiesen.

  Fläche 2 wurde bevorzugt ausgewählt da die Lage unmittelbar benachbart zum Gewerbegebiet entscheidend ist für deren klimatische Ausgleichswirkung. Die weiter entfernte Ausgleichsfläche im Schlangenwühl liegt deutlich außerhalb der lokalen Luftaustauschbahnen zum Gewerbegebiet hat keine vergleichbare Wirkung bzgl. des Schutzgutes Klima.

  Hochwüchsige Wiesenflächen kühlen in der Nacht, im Gegensatz zu (abgeernteten) Ackerflächen stärker aus (GEO-NET, 2011). Dadurch produzieren sie große Mengen an Kaltluft. Durch die Luftzirkulation werden diese kalten Luftmassen nachts in die wärmeren Stadtteile transportiert. So kann lokal die Wärmebelastung der Siedlungsflächen gemindert werden.

  Stromtalwiesen sind zudem eine selten gewordene Pflanzengesellschaft. Viele Charakterarten dieses Wiesentyps sind ebenfalls selten und/oder gefährdet. Gleichzeitig passt das typische und zur Erhaltung erforderliche Bewirtschaftungsregime (Mahd ab Ende August, ggf. zusätzlich bis Mitte Mai) gut zu den stadtklimatischen Anforderungen an die Kompensationsfläche.

  Die Flächen, die in die Maßnahmenplanung einfließen sind alle im Besitz der Waisenhausstiftung der Stadt Speyer und können auch weiterhin landwirtschaftlich z. B. zur Heugewinnung genutzt werden.

  Da die Flächen weiterhin extensiv bewirtschaftet werden können, entspricht die Zielsetzung der Ausgleichsfläche auch weiterhin der Darstellung des FNP 2020.

  Die Fläche muss zukünftig durch den Projetentwickler angepachtet werden, die Umsetzung muss vertraglich gesichert werden. Nach §1a Abs. 3 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

- Fläche 1: „Geschützter Landschaftsbestandteil Schlangenwühl“ (siehe 4.1.9 M8)

  Die Ausgleichflächen umfassen hier Teile der Grundstücke 4836/16, 4836/17 und Teile des Flurstücks 4842/11. Es handelt sich um einen Gehölzbestand mit standortfremden Arten und teilweise abgängigen Bäumen.

Internetfassung

Durchgeführt werden soll die Entnahme bzw. Umwandlung von Totholz und insbesondere nicht standortheimischen Gehölzarten und eine Auflichtung des Gehölzbestandes insbesondere auf der Ost-, Süd- und Westseite von Gewässern. Ziel ist die Entwicklung lichter bis halboffener Erlen-Eschen-Sumpf- bzw. Feldulmen-Stieleichen-Hainbuchenwälder auf höher gelegenen Bereichen des Geländes und die dauerhafte Erhaltung der halboffenen Vegetationsstruktur.

Die Fauna und Flora der vorhandenen Auengewässer wird durch Beschattung beeinträchtigt. Die Verlandung wird durch Laubeintrag beschleunigt. Der dichte Gehölzbestand hat im Gegensatz zu einem lichteren Gehölzbestand kaum klimaausgleichende Funktion für umliegende Siedlungsflächen. Durch die geplante Auflichtung des Gehölzbestands wird die Kaltluftbildung auf der Fläche verbessert und der Transport der gebildeten Kaltluft in die umgebende Bebauung überhaupt erst ermöglicht. Der Beitrag zur Kühlung benachbarter Siedlungsflächen ist durch diese Maßnahme daher mindestens ebenso umfangreich wie bei einer gleichgroßen Umwandlung von Acker in Grünland.

Die Ausgleichsfläche im Schlangenwühl ist im FNP 2020 als Grünfläche dargestellt, der geschützte Landschaftsbestandteil und ein Gebiet zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nach § 28 LNatSchG wurden nachrichtlich übernommen.

Es soll eine Veränderung der Gehölzstruktur im Geschützten Landschaftsbestandteil Schlangenwühl erfolgen. Dies ist mit den bisherigen Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen des FNP 2020 vereinbar.

Die Umsetzung der Maßnahme muss vertraglich gesichert werden.

ABBILDUNG 12: AUSGLEICHSFLÄCHE GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL IM SCHLANGENWÜHL, OHNE MAßSTAB
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

Maßnahmen Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz

Zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz sieht der Fachbeitrag Naturschutz weitere Maßnahmen vor. Diese wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2c wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen und ggf. deren Überwachung vorgeschlagen.

Internetfassung

	Maßnahme	**Eingang in die Planung**
V 1	Maßnahmen während der Bauphase • Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge • Vermeidung von Staubentwicklung, z. B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche • Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoff-aus-stoß und Vermeidung von Ölverlusten. • Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten und fachgerechte Entsorgung des betroffenen Bodens. • Baustellennebenflächen nach Möglichkeit nur innerhalb des künftigen Geltungsbereiches aber außerhalb von zukünftigen Grün-/Ausgleichsflächen, ggf. Rekultivierung von Bodenverdichtungen. • Rekultivierung der während der Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Grünflächen.	Übernahme in die Hinweise zum Bebauungsplan
V 2	Bauzeitenbeschränkung	Übernahme als Festsetzung
V 3	Im städtebaulichen Entwurfsansatz: Grün- und Freiflächen	Übernahme als Festsetzung
V 4	Im städtebaulichen Entwurfsansatz: Regenwasserversickerung	Festsetzung der Dachbegrünung und versickerungsfähigen Materialien
V 5	Vermeidung von Metalloberflächen	Übernahme in die Hinweise zum Bebauungsplan
V 6	Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	Übernahme als Festsetzung
V 7	Regelungen zur Außenbeleuchtung	Übernahme als Festsetzung
V 8	Verwendung heimischer Gehölze	Übernahme als Festsetzung
V 9	Einzäunung	Übernahme als Festsetzung
V 10	Kleintierschutz	
V 11	Vergrämung von Zauneidechsen vor Beginn der Winterruhe	Übernahme als Festsetzung

In der folgenden Tabelle werden Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz benannt, die geeignet sind, die Wirkungen auf die Schutzgüter vollständig zu kompensieren und damit eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erreichen.

	Maßnahme	**Eingang in die Planung**
A 1	Dachbegrünung	Übernahme als Festsetzung
A 2	Grundstückseingrünung vor rückwärtiger (südlicher und östlicher) Fassade	Übernahme als Festsetzung
A 3	Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensivem Grünland: Stromtalwiesen (Hasenpfühl)	Übernahme als Festsetzung
A 4	Veränderung der Gehölzstruktur im „Geschützten Landschaftsbestandteil Schlangenwühl“	Übernahme als Festsetzung
A 5 (CEF)	Schaffung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich	Übernahme als Festsetzung

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Eingriffe infolge der vorliegenden Bauleitplanung mit Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ausgeglichen werden können und somit die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend planerisch bewältigt sind.

Internetfassung

3. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Der Bundesgesetzgeber hat die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, in der derzeitigen Fassung des BNatSchG, die am 01.03.2010 in Kraft getreten ist, in den §§ 44 und 45 verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Daher wurde zu den weitergehenden Planungen eine artenschutzfachliche Betrachtung der Flächen durchgeführt.

Im Plangebiet wurde das Vorkommen von geschützten Arten untersucht. Durch das Büro Bresch, Henne, Mühlinghaus liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung vor. Man kommt zu folgendem Ergebnis:

Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten der Tiergruppen Säugetiere, Vögel und Amphibien sowie allen weiteren beschriebenen Gruppen weist der Untersuchungsraum kein geeignetes Habitatpotenzial auf. Die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch das Bauvorhaben kann somit für sämtliche Artengruppen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine Nacherhebung auf Anraten des Beirats für Naturschutz hat das Vorkommen von Zauneidechsen ergeben. Es wurde daher auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erstellt.

(„Bebauungsplan Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung“, spez. artenschutzrechtliche Prüfung, bhm, Bruchsal 16.08.2018)

Man hat mehrere Zauneidechsen in der Umgebung des Plangebietes gefunden. Daher wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb des Geltungsbereiches mit Zauneidechsen zu rechnen ist. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch bauliche Veränderungen bzw. den Betrieb im geplanten Vorhabensbereich zu vermeiden, sind artenschutzrechtliche Maßnahmen für Zauneidechsen erforderlich.

Es wird dementsprechend eine CEF-Maßnahme durchgeführt.

Um die Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden erfolgt eine Vergrämung der Tiere aus ihrem derzeitigen Lebensraum.

Die Vergrämung wird durch eine gezielte Entfernung von Vegetation und Verstecken im Plangebiet vorgenommen.

In der Fläche zwischen K2 und Plangebiets wird ein Bereich als Habitat für Zauneidechsen als CEF-Maßnahme aufgewertet.

Bei Durchführung der im Folgenden beschriebenen Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Zauneidechsen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

VI. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Bezüglich weiterer Auswirkungen wird auch auf Teil B (Umweltbericht) dieser Begründung verwiesen.

1. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Naturschutzrechtliche Ausweisungen sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Es handelt sich bei dem Plangebiet jedoch um eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen, die im Zuge der Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 13 N festgesetzten Ausgleichsfläche Ö1 verwirklicht wurde.

Generell weist die Fläche am Siedlungsrand, in der Nähe zu den Rheinauen eine Vernetzungs- und Trittsteinfunktion auf.

Internetfassung

Die vorhandene Fläche wird im Zuge des Vorhabens überbaut, einzelne Gehölze gehen verloren.

Im Laufe des Verfahrens wurden im Landschaftsplan die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt. Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz wurden erarbeitet. Die Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Als externe Ausgleichsflächen wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine selten gewordene Stromtalwiese verwandelt. Zudem erfolgt eine Veränderung der Gehölzstruktur geschützten Landschaftsbestandteils Schlangenwühl (siehe auch Kapitel V 2).

2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

Im Plangebiet gehen die Vegetations- und Habitatstrukturen der bestehenden Grünfläche auf rd. 5.300 m², durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen vollständig verloren. Randlich werden weitere Strukturen durch die geplanten Geländeauffüllungen und der Arbeitsraum im Zuge der Herstellung der Maßnahme temporär überformt.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung und eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Für die Zauneidechsen wird eine CEF-Maßnahme vorgesehen (siehe auch Kap. V 3).

3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BODEN

Nach den Eintragungen der geologischen Karten liegt das Planungsgelände innerhalb einer Flussaue. Im Zuge der Bebauung sind eine Auffüllung des Geländes, sowie eine großflächige Versiegelung geplant. Natürlich gewachsene Böden gehen verloren.

Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensivem Grünland kommt dem Schutzgut Boden zugute (vgl. Kap. V. 2).

Weitere Maßnahmen die dem Schutzgut Boden nutzen wurden als Festsetzung oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Zu nennen sind hier die Maßnahmen während der Bauzeit (siehe Hinweise E 4,) oder die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (siehe Festsetzung A 8 M2).

3.1 Altablagerungen

Die Ausgleichsfläche A 4 /M8 (Veränderung der Gehölzstruktur) grenzt im Osten auf ganzer Länge an die registrierte Altablagerung 318 00 000 - 0213 / 000 - 00 Ablagerungsstelle Speyer, Schlangenwühl an. Zur Umsetzung der Maßnahme A 4 ist es erforderlich, die Wurzeln der gerodeten Gehölze zu fräsen, um das erneute Austreiben zu verhindern und das gewünschte Ergebnis zu erzielen. Der Eingriff in den Boden ist bei diesen Arbeiten vernachlässigbar, da lediglich der Stock selbst sowie wenige dm umgebenden Bodens bearbeitet werden.

3.2 Baugrund

Die Böden weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.3 Radon

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)

Internetfassung

- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen).

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html, Stand 2013) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzialklassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung. Das Landesamt für Geologie betreut insbesondere bei Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet und gibt Informationen zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft.

Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m³ (Kilobecquerel / m³) können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Auch den zukünftigen privaten Bauherren wird empfohlen Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchzuführen oder durchführen lassen.

3.4 Kampfmittel

Es gibt Hinweise darauf, dass zumindest in der Nähe des Plangebietes, nordöstlich, in den 40-er Jahren Bomben niedergegangen sind. Daher werden vor Durchführung von Baumaßnahmen auch den privaten Bauherren entsprechende Sondierungen empfohlen.

3.5 Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg"

Das Plangebiet liegt im Bereich des Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN WASSERHAUSHALT

4.1 Grundwasser

Anlagebedingt wird durch die zusätzliche Versiegelung durch die geplanten Wege, Gebäude, etc. die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens verschlechtert, so dass es im Falle von Starkregenereignissen zu Wasserstauungen und verstärkten oberirdischen Abflüssen im Gebiet kommen kann. Da für die Stellflächen und Wege wasserdurchlässige Materialien verwendet werden müssen, können die Auswirkungen auf das Grundwasser minimiert werden (siehe Festsetzung A 8 M2).

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der CKW-Schadstofffahne IG Speyer-West. Es ist

Internetfassung

jedoch keine Grundwasserhaltung vorgesehen. Zudem ist das Gebäude nicht unterkellert und das Gelände wird aufgeschüttet.

Die Ausgleichsmaßnahme A 3 (Umwandlung von landwirtschaftlicher genutzter Fläche in extensives Grünland) grenzt an die CKW-Schadstofffahne IG Speyer-West an. Die dort vorgesehene Maßnahme M 7 (A3) Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensivem Grünland (Stromtalwiesen) / Entwicklung von Stromtalwiesenvegetation auf einer Ackerfläche, bedingt keine Eingriffe in den Untergrund welche einen Hinweis auf die Schadstofffahne erfordern.

4.2 Niederschlagswasser

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von Versickerungsflächen und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Um den Wasserabfluss zu verzögern ist eine Dachbegrünung und die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien vorgesehen.

4.3 Fließgewässer

Fließgewässer werden durch die geplanten Maßnahmen dann nicht beeinflusst.

4.4 Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Rheins (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltegesetzes). Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke gegen Rheinniederung geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lassen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken. Das Risikogebiet wird gemäß § 9 Abs. 6 a vermerkt.

Das Plangebiet befindet sich in der 150 m Schutzzone des Rheinhauptdeiches, so dass für Maßnahmen innerhalb dieser landseitigen Schutzzone des Rheinhauptdeiches eine Genehmigung nach Rheindeichordnung erforderlich ist. Die Schutzzone wird nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Das BauGB hebt in §1a Abs.5 BauGB die Verantwortung für den Klimaschutz durch die Bauleitplanung besonders hervor: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (…)“.

Im Geltungsbereich kommt es durch die Bebauung zu kleinräumigen Wechseln der Windverhältnisse und zur Verschlechterung der Sickerfähigkeit des Gebietes, wodurch zusätzliche Niederschlagsmengen abgeführt werden müssen. Zusätzlich ändert sich die Abstrahlung der Flächen, was Auswirkungen auf das Mikroklima hat.

In der Bewertung des Fachbeitrags Naturschutz wird festgehalten, dass das Untersuchungsgebiet von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft ist, da es für den thermischen Ausgleich und zur Durchlüftung im Norden des Stadtgebiets beiträgt. Es wurden daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung sowie Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz durch die Gutachter erarbeitet.

Die im Fachbeitrag Naturschutz vorgeschlagenen Maßnahmen der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensivem Grünland und die Veränderung der Gehölzstruktur im Geschützten Landschaftsbestandteil Schlangenwühl haben einen hohen Nutzen für den Klimaschutz und stehen den Auswirkungen der Planung positiv gegenüber. Die weiteren durch den Beitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zum Klimaschutz wie die Anlage von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Dezentrale Versickerung

Internetfassung

auf befestigten Flächen, Dachbegrünung und die Grundstückseingrünung vor den rückwärtigen Fassaden wurden als Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Gewerbelärm

Für den Gewerbelärm aus den geplanten Betrieben muss sichergestellt werden, dass schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung nicht gestört werden. Als Maßstab zur Beurteilung dient die TA Lärm, die Immissionsrichtwerte für den Gesamtlärm (Summe aus Vor- und Zusatzbelastung) vorgibt, die im Rahmen der städtebaulichen Planung zu beachten sind. Da es sich hier jedoch ausschließlich um Gewerbegebiete handelt, werden keinerlei Einschränkungen auf benachbarte Gewerbeflächen verursacht. Damit ist keine Untersuchung der Gesamtbelastung erforderlich. Es werden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auch die geplante Nutzung selbst (GE) ist unempfindlich gegenüber den von den benachbarten Gebieten erzeugten Immissionen. Auch diesbezüglich sind keine Schallschutzmaßnahmen nötig.

6.2 Straßenverkehrslärm

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms ist die geplante Festsetzung der gewerblichen Baufläche unempfindlich.

Auch durch das Vorhaben selbst wird kaum zusätzlicher Verkehrslärm generiert.

7. AUSWIRKUNGEN AUF DAS ORTSBILD LANDSCHAFTSBILD

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird durch das Planungsvorhaben beeinträchtigt, da der städtebaulich typische Charakter einer sich zur freien Landschaft hin öffnender Siedlungsstruktur zunehmend verbaut wird. Eine Erholungseignung des Geltungsbereichs ist durch die Lage des Gebietes, mit der angrenzenden gewerblichen Bebauung und dem bestehenden Verkehrsaufkommen nur sehr eingeschränkt vorhanden. Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass die Grundstücke an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzen. Auch im weiteren Radius befinden sich Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Das Umfeld ist daher bereits entsprechend vorgeprägt.

Erholungsgebiete liegen vor allem nördlich des Plangebietes im Bereich entlang des Rheinhauptdeiches und im Reffenthal.

Um einen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten wird auf eine Eingrünung des Gebietes Wert gelegt. Festsetzungen zu Eingrünung wurden getroffen.

8. AUSWIRKUNGEN AUF DEN STRAßENVERKEHR

Durch die Änderung der Transportwege wird mit einem Rückgang des Verkehrs gerechnet. Bisher werden die an der Betriebsstätte Speyer in Verkaufsverpackungen abgefüllten Produkte zur Verpackung in Transportgebinde zu einem externen Dienstleister und von diesem wieder zurück transportiert. Dieser Schritt kann zukünftig auf dem Gelände stattfinden. Der Lkw Verkehr wird sich geringfügig verringern. Der Pkw-Verkehr wird leicht steigen. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass der durch das Vorhaben verursachte Verkehr durch das vorhandene Verkehrsnetz bewältigt werden kann. Die Leistungsfähigkeit der Anbindungen an das klassifizierte Straßennetz ist durch das Vorhaben nicht gefährdet.

9. AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCH

Auswirkungen auf den Mensch hat die Planung insoweit, als das Grünflächen überbaut werden. Auch über die Veränderung des Ortsbildes ist der Mensch betroffen. Vor diesem Hintergrund wird sich jedoch die Eingrünung des Gewebegebietes positiv auswirken. Positiv für den Menschen sind auch der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Internetfassung

10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR / VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise weiteren Ausbau der Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Internetfassung

B. UMWELTBERICHT

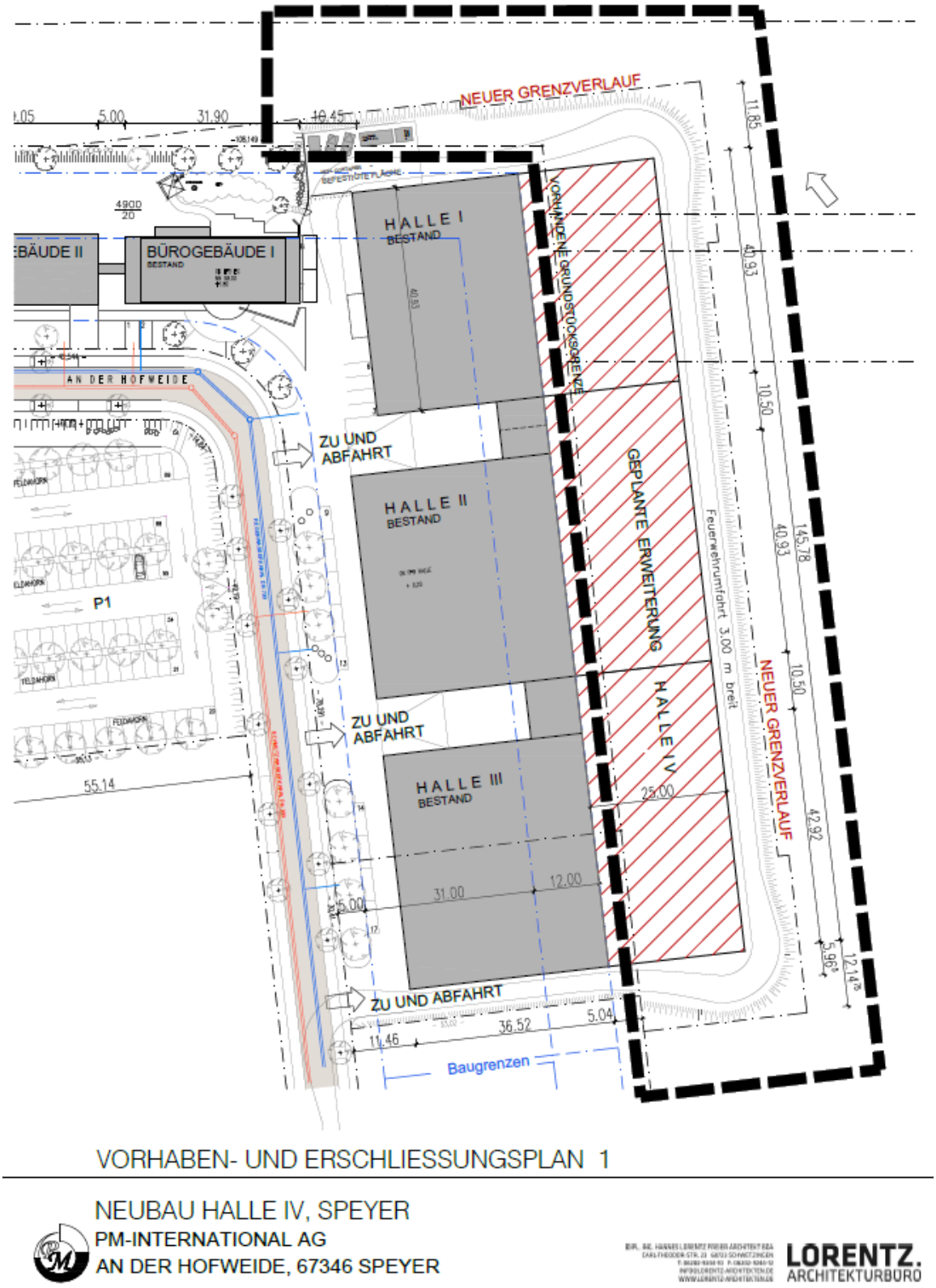
Zum Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB durchzuführen.

Diese enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Da die IV. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 „Schlangenwühl-Nord“ und der Bebauungsplan Nr. 013 E „Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung“ im Parallelverfahren durchgeführt werden, wurde ein gemeinsames Dokument für beide Bauleitpläne erstellt.

Internetfassung

C. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 1

NEUBAU HALLE IV, SPEYER
PM-INTERNATIONAL AG
AN DER HOFWEIDE, 67346 SPEYER

LORENTZ. ARCHITEKTURBÜRO

ABBILDUNG 1: VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN TEIL 1, VERFASSER: Lorentz Architekturbüro, Dezember 2017 Schwetzingen, OHNE MAßSTAB

Internetfassung

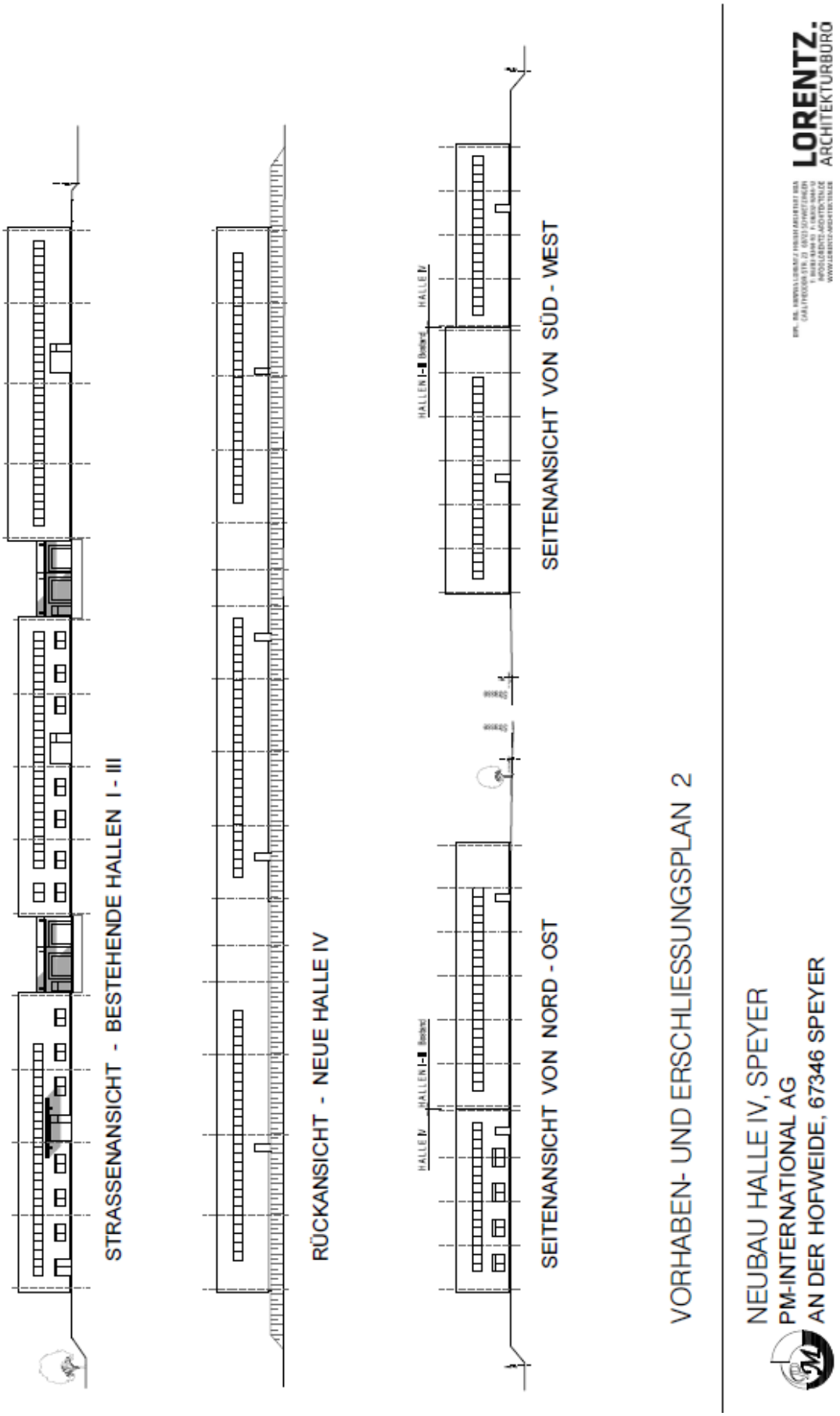


ABBILDUNG 2: VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN TEIL 2, VERFASSER: Lorentz Architekturbüro, Dezember 2017 Schwetzingen, OHNE MAßSTAB

Internetfassung