



Stadt Speyer

Bebauungsplan Nr. 035 C "Am Priesterseminar"

Zusammenfassende Erklärung

Satzung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Internetfassung

Stadt Speyer Bebauungsplan Nr. 035 C „Am Priesterseminar“**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB****1 Einleitung**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.1 Ausgangssituation

Das Bistum hat sich dazu entschlossen, das Bistumshaus St. Ludwig in der Innenstadt nicht mehr weiter zu nutzen und sich auf das Priesterseminar St. German zu konzentrieren. Es soll zukünftig als Pastoralseminar und Tagungshaus dienen. Gleichzeitig soll der westliche Teil des Areals einer Wohnbebauung zugeführt werden. Projektentwickler ist das katholische gemeinnützige Siedlungswerk. Der Garten des Klosters der Karmelitinnen wird hierzu nach Norden verlegt.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Wohnbaulandnachfrage in Speyer ist ungebrochen hoch. Besonders im preisgünstigen Segment für junge Familien besteht ein hoher Bedarf. Das Bistum gibt die Fläche um das Priesterseminar nun zur Neuordnung frei. Die Stadt Speyer möchte die Chance ergreifen auf dieser Fläche ein weiteres Baugebiet speziell für das kostengünstige Wohnen zu erschließen.

Die Umnutzung der Flächen zu Wohnzwecken ist in Teilbereichen bereits im derzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 035 „Vogelgesang Neufassung“ von 1987 bzw. im Flächennutzungsplan 2020 vorgesehen. Aktuell wurde jedoch eine größere Fläche als seinerzeit angenommen durch das Bistum zur Verfügung gestellt. Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung war die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ erforderlich.

2 Planungshistorie / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Der Rat der Stadt Speyer beschloss am 11.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans. In selbiger Sitzung wurde beschlossen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Vorlage 1384/2014).

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 001/2015 am 09.01.2015. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 035 B "Am Priesterseminar" konnte in der Zeit vom 19.01.2015 bis einschließlich 13.02.2015 in der Verwaltung eingesehen werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 13.01.2015 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 035 B „Am Priesterseminar“ bis zum 13.02.2015 zu äußern.

Die Auswertung der eingegangenen Anregungen erfolgte in den Sitzungen 28.09.2016 (BPA) und 05.10.2016 (STR). In selbigen Sitzungen wurde der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB getroffen.

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 erfolgte im Amtsblatt Nr. 044/2016 am 04.11.2016. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 035 C "Am Priesterseminar" konnte in der Zeit vom 14.11.2016 bis einschließlich 15.12.2016 im Stadthaus und auf der Homepage der Stadt Speyer eingesehen werden.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 09.11.2016 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ bis zum 15.12.2016 zu äußern.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplans erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplans 2020.

Der Stadtrat hat am 21.03.2017 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung als Satzung beschlossen und den Feststellungsbeschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans 2010 gefasst.

3 Art und Weise, wie die Umweltbelange im Verfahren berücksichtigt wurden

Im Folgenden ist zusammenfassend dargestellt, welche Auswirkungen auf Mensch und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen bei den einzelnen Schutzgütern nach UVPG in folgendem Umfang zu erwarten sind und welche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter festgesetzt wurden.

Thema „Eingriffe in Natur und Landschaft“

Die gestattete bauliche Inanspruchnahme von Flächen führt unvermeidlich zu Umweltauswirkungen.

Da es sich bei der vorliegenden Plangebietsfläche teilweise um einen bereits baurechtlich geregelten Bereich (Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vogelgesang“ aus dem Jahr 1987) handelt, ist für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung die derzeit rechtlich zulässige Nutzung als Status quo anzusetzen.

Nach Umsetzung der Planung ist von einem maximal zulässigen Versiegelungsgrad von ca. 46 % des Planungsgebietes auszugehen. Durch das veränderte Baukonzept gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Vogelgesang“ reduziert sich somit die versiegelbare Fläche um 7.170 m² auf 35.070 m². Es sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen durch den Verlust an Gehölzstrukturen und Ruderal- und Grünflächen und der damit einhergehenden Veränderung des Ortsbildes.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Umweltberichtes. Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vor wie

- Bepflanzung der Spielplatzfläche,
- Dachbegrünung,
- Anpflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken sowie als straßenbegleitende Bäume,
- Sicherung und Erhaltung von privaten Grünflächen (Klostergarten und nördlich angrenzende Ausgleichsfläche für Reptilien „mit der Zweckbestimmung „Artenschutz“,
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen,

- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (quantitative und qualitative Vorgaben) sichern ein gestalterisch und ökologisch wirksames Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und ordnen den baulichen Anlagen adäquate Grünelemente zu.

Die Vorgaben tragen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschafts-/Ortsbildfunktionen bei und mindern die vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zusätzliche externe Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden zum Ausgleich nicht benötigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Eingriffe infolge der vorliegenden Bebauungsplanung mit Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ausgeglichen werden können und somit planerisch bewältigt sind.

Thema „Artenschutz“

Mit der geplanten Nutzung findet gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Nutzung (entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Vogelgesang“) rechnerisch eine Verringerung des Versiegelungsgrades statt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten.

In Bezug auf das Artenschutzrecht kommt es zur Störung der Habitatstrukturen von Reptilien (insbesondere der Zauneidechse) sowie zu einem Verlust von Einzelbäumen, Ruderalstrukturen, Grünflächen und Gebüsch. Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen zum Schutz nicht ausgelöst. Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen, Hinweise und Empfehlungen waren folgende Gutachten:

- Potenzialabschätzung zu Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten, Ber.G Beratung.Gutachten, Berg (Pfalz), Stand April 2014,
- Untersuchungen zur Potenzialermittlung holzbewohnender Käfer, Dipl.-Biol. Claus Wurst, Karlsruhe, 03.02.2015

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Plangebiet. Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen von geschützten Pflanzen nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Planaufstellung fand eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (2014 und Januar 2016) statt, in der die Artgruppen Reptilien, Fledermäuse, holzbewohnende Käfer, Heuschrecken und Vögel abgehandelt wurden. Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von definierten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes ausgelöst werden. Für Reptilien werden artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sowie für terrestrische Tierarten (Tiere, die an Land leben; erdgebundene Arten) FCS-Maßnahmen¹ festgesetzt.

Thema „Verkehrsaufkommen“

Die Stadt Speyer hat zur Untersuchung der Auswirkungen der drei geplanten, neuen Wohngebiete („Am Russenweiher“, „Am Priesterseminar“ und „Windhorststraße“) eine Verkehrsuntersuchung beauftragt (BS Ingenieure, Ludwigsburg, erstellt (Stand: November 2015)). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die drei geplanten Wohngebiete als

¹ Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands, also Maßnahmen, die dazu dienen, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren

verkehrlich verträglich einzustufen sind. Es sind aufgrund der Bauvorhaben keine Ausbaumaßnahmen an den innerhalb des Gutachtens betrachteten Knotenpunkten erforderlich.

Lediglich der Anschluss einer Rampe an der B 39-Anschlussstelle Speyer-Süd ist bereits im heutigen Zustand überlastet und nicht mehr leistungsfähig. Hier wird vorgeschlagen, den Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Dies bedarf jedoch einer Regelung außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Thema „Schallschutz“

Die Neuausweisung des Mischgebiets im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt in einer durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) stark vorbelasteten Planungssituation. Im Plangebiet sind relevante Geräuscheinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen (insbesondere der Bundesstraße B 39) und durch den im Mischgebiet geplanten Verbrauchermarkt zu erwarten.

Die Wirkung von Verkehrslärm auf das Bebauungsplangebiet wurde von der FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Als Grundlage für die Beurteilung der Schallschutzbelange wurden untersucht und beurteilt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Priesterseminar“, FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, Stand: 26.07.2016).

Aufgrund der hohen Verkehrslärmeinwirkungen sind die der B 39 zugewandten Fassaden der Gebäude in der ersten Baureihe nicht für die Anordnung von Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) geeignet. Für die erste Baureihe entlang der B 39 wird deshalb eine Grundrissorientierung empfohlen, die sicherstellt, dass öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone etc.) von Wohnungen an der lärmabgewandten Südostfassade der Gebäude angeordnet werden.

Bei Wohnungen in Gebäuden der ersten Baureihe entlang der B 39, die Aufenthaltsräumen nur an der straßenzugewandten, „lauten“ Nordwestfassade aufweisen (z.B. 1-Zimmer-Appartements), sind durch besondere bauliche Maßnahmen angemessene Innenpegel bei teilgeöffnetem Fenster zu gewährleisten. Dies kann beispielsweise durch die Anordnung von verglasten Balkonen, Loggien, Prallscheiben etc. vor diesem Fenster oder durch besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt werden.

Neben der Festsetzung einer Grundrissorientierung für die geplanten Gebäude der ersten Baureihe entlang der B39 wird die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich. Die diesbezüglichen Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens wurden durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 in den Bebauungsplan übernommen. Die Übernahme der Festsetzungsempfehlungen des schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplan gewährleistet im Plangebiet den gebotenen Schallschutz gegenüber Verkehrslärm.

Im geplanten Mischgebiet ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Brutto-Verkaufsfläche von ca. 700 m² möglich. Da zum Zeitpunkt der Planerstellung noch kein konkreter Betreiber bekannt war, lag auch keine Betriebsbeschreibung vor. Dennoch wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit einer Ansiedlung unter schalltechnischen Gesichtspunkten geprüft.

Durch den Betrieb des Verbrauchermarkts unter Annahme der beschriebenen Betriebsvorgänge und Emissionsansätze wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets eingehalten.

Aus schallschutztechnischer Sicht ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts im

Erdgeschoss des Baukörpers innerhalb des geplanten Mischgebiets grundsätzlich möglich. Die durch den Betrieb eines konkret geplanten Verbrauchermarkts zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen sind auf der Ebene der Baugenehmigung auf der Grundlage der konkreten Objektplanung zu prognostizieren und zu beurteilen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Verträglichkeit des Verbrauchermarkts nachzuweisen.

Es wird empfohlen, den Anlieferbereich, die Laderampen und ggf. erforderliche haustechnische Anlagen einzuhausen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Wohnnutzungen ist kein Betrieb in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) möglich. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Bauantrag zu erbringen.

Thema „Altlasten“

Bekannte Altablagerungen, die im Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz bei der SGD Süd geführt werden, sind nicht vorhanden.

Allerdings sind innerhalb des Plangebietes ehemalige, heute verfüllte Sandgruben bekannt, die im Rahmen des Verfahrens näher untersucht wurden.

Zur Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf den Menschen aus Belastungen des Untergrunds wurden detaillierte Fachgutachten erstellt in Bezug auf:

- Historische Untersuchung zur Lage von ehemaligen Sandgruben im Bebauungsplangebiet ‚Am Priesterseminar‘ in Speyer, TerraPlan Geoconsult, Speyer, Juni 2015,
- Orientierende geotechnische Erkundung von 4 ehemaligen Sandgruben auf dem Gelände des Priesterseminars St. German, TerraPlan Geoconsult, Speyer, Februar 2016
- Abgrenzung der 4 ehemaligen Sandgruben auf dem Gelände des Priesterseminars St. German 67346 Speyer Am Germansberg 60 mittels mehrerer Schürfe und Bodenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 35C Am Priesterseminar, TerraPlan Geoconsult, Speyer, Juni 2016.

Die Ergebnisse dieser Gutachten wurden sowohl im städtebaulichen Teil der Planbegründung, als auch im Umweltbericht ausführlich dargelegt. Bei Beachtung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen, Hinweise und Empfehlungen ist nicht von negativen Auswirkungen auf den Menschen auszugehen. Durch diese Maßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert, da erst auf dieser Planungsebene Aushub und Auffüllung stattfinden.

Thema „Stadtklima“

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines thermisch stark belasteten Luftaustauschbereiches (geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten).

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde ein Klimagutachten (ÖKOPLANA Klimaökologie - Lufthygiene - Umweltplanung, Mannheim, Stand Februar 2016) in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Baumaßnahmen bodennahe Strömungsmodifikationen nicht zu vermeiden sind. Allerdings belegen die Ergebnisse der durchgeführten Modellrechnungen, dass die örtliche Be- und Durchlüftung zwar stellenweise eingeschränkt wird, die Beeinträchtigung im Planungsumfeld jedoch räumlich eng begrenzt bleibt.

Die Maßnahmenvorschläge des Klimagutachtens haben, soweit der § 9 BauGB eine Ermächtigungsgrundlage für entsprechende Festsetzungen bietet, Berücksichtigung gefunden.

Auf Grundlage des Klimagutachtens wurde die geplante Bebauung so in Einzelbaukörper gegliedert, dass eine gute Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet ist.

Eine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Belüftung der Speyerer Innenstadt ist nicht zu erwarten. Kumulierende Wirkungen mit anderen geplanten Baugebieten in Speyer Süd sowie negative Auswirkungen auf die Gesamtstadt sind nicht zu erwarten.

Thema „Gebietsentwässerung“

Das Konzept zur Plangebietsentwässerung basiert auf dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 035 C „Am Priesterseminar“, BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, Stand Mai 2016.

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, wonach Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden soll, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Auf dem Gelände des Priesterseminars befinden sich Altablagerungen in Form von ehemaligen Sandgruben. Laut Gefährdungsabschätzung ist eine eindeutige Gefährdung des Grundwassers von den Altablagerungen nicht gegeben. In diesen Bereichen darf eine Versickerung jedoch nur ungeregelt bzw. breitflächig erfolgen, d. h. nur das unmittelbar am Ort anfallende Niederschlagswasser darf dort versickert werden. Von einer Versickerung des Regenwassers anderer/angrenzender Flächen (z. B. über Versickerungsmulden) ist in diesen Bereichen abzusehen. Eine Muldenversickerung ist demnach nur in den Bereichen außerhalb der Altablagerungen zulässig.

Zusätzlich muss ein Mindestabstand der Versickerungsmulde von Unterkellerungen von 1,5 m x Tiefe der Unterkellerung eingehalten werden. Eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken ist daher nicht vorgesehen. Eine Muldenversickerung kommt unter diesen Anforderungen nur in den Grünflächen des Mischgebietes in Frage. Das Regenwasser des Parkplatzes vor dem Versorgungszentrum im Mischgebiet soll, soweit es nicht über das offenporige Pflaster versickert ist, in einer Mulde von 190 m² und 0,1 m Tiefe in der angrenzenden Grünfläche aufgefangen und ins Grundwasser versickert werden. Alternativ ist das vorstehend aufgeführte Volumen in dem Stauraumkanal nachzuweisen.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung der Bebauung durch das Baugebiet „Am Priesterseminar“ wurde im September 2015 durch die Pöyry Deutschland GmbH eine hydrodynamische Kanalnetzberechnung für die schadlose Ableitung des zusätzlich anfallenden Abwassers durchgeführt. Das Regenwasser wird danach über den Regenauslass RA 60 in den Renngraben eingeleitet. Das Schmutzwasser wird über den Regenüberlauf RUE 21 in Richtung Kläranlage abgeleitet.

Nach § 28 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG RLP) ist ein Ausgleich der Wasserführung erforderlich, d. h. Niederschläge bis zu einem 20-jährlichen Regenereignis müssen durch geeignete Maßnahmen rückgehalten und gedrosselt in das Gewässer eingeleitet werden. Da die Kapazitäten des Renngrabens noch geprüft werden müssen, wird zur Vermeidung von Spitzenabflüssen eine Drosselung des Regenwasserabflusses vor der Einleitung in den Renngraben erforderlich. Die "natürliche" Abflussspende des ursprünglich unbebauten Gebietes darf dabei nicht überschritten werden.

Thema „Archäologische Funde“

Im Bereich des Germansberges befindet sich ein ausgedehntes frühchristliches Gräberfeld des 5. Jahrhunderts.

Gegen Süden zum Karmelitinnenkloster hin schließt ein fränkisches Gräberfeld des 6. und 7. Jahrhunderts an. Hier wurde 1985 eine großflächige Untersuchung durchgeführt. Die hier vorgefundene Belegungsdichte gilt stellvertretend für dieses gesamte Areal.

Die gesamte Fläche für das geplante Neubaugebiet von ca. 23.000 m² muss daher vor einer Bebauung archäologisch untersucht werden. Dafür wurde von der Landesarchäologie Speyer ein Konzept vorgelegt, das vorsieht, das Plangebiet in W-O verlaufenden Grabungsabschnitten zu untersuchen.

Ergänzend zu diesen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan Hinweise auf mögliche archäologische Funde, Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden sowie zur Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahmen

Die Lage des Plangebiets im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Flugplatzes Speyer-Ludwigshafen wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4 Art und Weise, wie die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 3 abs. 1 und § 4 abs. 1 BauGB berücksichtigt wurden

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass derzeit in den bestehenden Straßen außerhalb des Plangebiets häufig verbotswidrig geparkt werde. Hierauf hat das Bauleitplanverfahren keine Möglichkeit der Einflussnahme. Im Plangebiet werden selbst werden in ausreichendem Maße öffentliche Parkmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert.

Nach Auswertung der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren und den Ergebnissen der Gutachten wurde eine Umplanung vorgenommen. Es hat sich gezeigt, dass unter lärmtechnischen Gesichtspunkten, die Anordnung des SB-Marktes am Westrand des Gebietes günstiger ist. Der Gebäuderiegel im Südwesten des Plangebiets ist zu Gunsten des Parkplatzes des Marktes entfallen. Der Markt wurde deutlich zurück versetzt und in der Höhe gestaffelt. Hiermit wurde den im Verfahren von der CDIU-Fraktion im Stadtrat vorgetragene Anregungen Rechnung getragen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

Thema „Entwässerung / Hochwasserschutz“

Den Anregungen der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz sowie der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadtverwaltung Speyer wurde durch die Erstellung eines Entwässerungskonzepts sowie die Aufnahme eines Vermerks nach § 9 Abs. 1 Nr. 6a Satz 2 BauGB zur Lage des Plangebiets im hochwassergefährdeten Bereich Rechnung getragen. Weiterhin wurden Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Entwässerungskonzept wurde mit der SGD Süd im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB angestimmt.

Thema „Altlasten“

Im Hinblick auf den Bodenschutz waren für den angegebenen Bereich weder bei der SGD-Süd, noch bei der Bodenschutzbehörde der Stadt Speyer Verdachtsflächen bekannt. Da entgegen der im Verfahren geäußerten Annahme, dass Annahme der Bodenschutzbehörde

im Rahmen der Erkundung Altablagerungen gefunden wurden, wurden weitere Untersuchungen und Gutachten beauftragt, deren Ergebnisse in die weitere Planung eingeflossen sind.

Thema „Bundesstraße B 39“

Der Forderung des Landesbetriebs Mobilität nach Freihaltung der 20 m breiten Bauverbotszone entlang der B 39 wurde war bereits dadurch entsprochen, dass der Planentwurf hier keine baulichen Anlagen vorgesehen hat.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wurden auch Flurstücke in den Bebauungsplan mit einbezogen, die sich in Straßeneigentum (Straßendam) befinden. Dem Wunsch des Landesbetriebs Mobilität, diese Grundstücke aus dem Bebauungsplan herauszunehmen wurde nicht entsprochen, da diese Flurstücke bereits im Vorgängerbebauungsplan Nr. 035 enthalten waren und als Grünfläche festgesetzt waren. Die Herausnahme hätte dazu geführt, dass in schmaler Streifen verbleibt auf dem noch der Bebauungsplan Nr. 035 gilt, was planungs- und verwaltungstechnisch keinen Sinn macht. In dem angesprochenen Bereich entsteht keine neue planungsrechtliche Situation.

Thema „Immissionsschutz“

Der Anregung des Landesbetriebs Mobilität sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Speyer die Erforderlichkeit von Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu prüfen wurde durch Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens gefolgt.

Auf Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde auch das geplante Nahversorgungszentren in die schalltechnische Untersuchung integriert, um spätere diesbezügliche Lärmbeschwerden aus der benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden.

Die aus dem schalltechnischen Gutachten resultierenden Empfehlungen wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Thema „Archäologische Funde“

Auf Anregung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie wurden in den Bebauungsplan Hinweise auf mögliche archäologische Funde, Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden sowie zur Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz aufgenommen. Eine Abstimmung mit dem Projektentwickler fand im Vorfeld statt. Nachdem die Fläche im Vorfeld geräumt wurde, laufen bereits Grabungen.

Themenbereich „Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, Energieversorgung“

Von verschiedenen Trägern der Ver- und Entsorgung gegebene Hinweise auf Leitungen sowie Hinweise zum Schutz dieser Leitungen werden im Zuge der Bauausführung an die zuständigen Stellen zur Beachtung weitergegeben. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen sowie zur Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Soweit Leitungen nicht in öffentlichen Flächen verlegt sind, wurden Leitungsrechte als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßen und Wege sind ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen zu können.

Thema „Brandschutz“

Die Hinweise der Abteilung „Brandschutz“ wurden an den Erschließungsträger weitergegeben. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gewährleistet.

Thema „Natur- und Artenschutz“

Den im Verfahren vorgetragene Anregungen des Beirats für Naturschutz wurde durch Erstellung der Fachbeitrags Naturschutz mit Eingriffs- Ausgleichbilanzierung und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie durch Erstellung eines Klimagutachtens Rechnung getragen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Thema „Einzelhandel“

Nach Erachten des Beirats für Naturschutz hat ein weiterer Handel vor Ort keine Chance. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist bei der Entwicklung der Flächen „Am Priesterseminar“, die Variante 1 „Wohnen und Handel“ zu favorisieren. Den Anregungen wurde insoweit gefolgt, als dass ein Mischgebiet festgesetzt wurde. Da es sich um einen Angebotsplan handelt kann eine flexible Nutzung erfolgen.

Thema „Dachbegrünung“ und „Baumpflanzungen“

Den Anregungen der Abteilung Stadtgrün der Stadt Speyer zur Festsetzung von Dachbegrünungen und zur zeichnerischen Festlegung von Baumstandorten wurde gefolgt.

Thema „Straßenbau“

Die Anregungen der Abteilung Tiefbau wurden soweit als möglich in die weitere Planung übernommen. Nicht im Bauleitplanverfahren regelbare Themen wie Ausbaustandard der Straßen wurden an den Projektentwickler weitergegeben.

Thema „Fernwärme“

Die Anregung der Stadtwerke Speyer zur Festsetzung eines Anschluss- und Benutzungszwangs für Fernwärme wurde zurückgewiesen, da der § 9 BauGB hierfür keine Rechtsgrundlage bildet. Hierzu muss eine gesonderte Satzung erlassen werden.

Thema „Abfallbeseitigung“

Die von den Stadtwerken Speyer geforderte Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist gewährleistet.

Themenbereiche „Bergbau“ und „Radonvorsorge“

Auf Empfehlung des Landesamts für Geologie und Bergbau wurden Hinweise zur Radonvorsorge in den Bebauungsplan übernommen.

Der Empfehlung zur Einbeziehung der Inhaberin der Abbauerlaubnis im Bereich des das Plangebiets überdeckenden Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg" wurde gefolgt. Von dort gingen weder Bedenken noch Anregungen ein.

5 Art und Weise, wie die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt wurden

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darum gebeten, das vorhandene Lärmgutachten in Bezug auf den Verkehrslärm auch auf die angrenzende bestehende Wohnbebauung zu erweitern. Die Anregung war zurückzuweisen, da der vorliegende Bebauungsplan nicht in ursächlichem Zusammenhang mit dem Verkehrslärm der B 39 steht.

Die Aussage, der Verkehrslärm der B39 habe sich durch die wegen der mit Abholzung des Gehölzbestands **wegfallenden** Abschirmwirkung erhöht, konnte aufgrund der Stellungnahme des Schallgutachters widerlegt werden. Die diesbezüglich vorgetragene Bedenken waren zurückzuweisen.

Durch das gemeinnützige Siedlungswerk wird angeregt, dass, entgegen der bisherigen Planung, wonach die Flachdächer begrünt werden sollen, 40 % der Dachflächen der Nutzung für Solarenergie vorbehalten werden sollten. Der Anregung wurde in Teilbereichen entsprochen. Die Festsetzung zur Dachbegrünung wurde dahingehend modifiziert, dass auf 40 % der Dachflächen pro Gebäude von der Begrünung abgesehen werden kann, wenn dies zur Erreichung des angestrebten KfW 55-wertes (oder besser) erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zahlreiche Stellungnahme abgegeben, die Hinweise aus dem Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB wiederholten und konkretisierten. Dabei wurde nun auch Bezug auf die einzelnen Gutachten genommen, deren Ergebnisse in der Begründung mit Umweltbericht wiedergegeben waren. Soweit dies bereits berücksichtigt war oder lediglich zur Ergänzung der Hinweise und Empfehlungen führte, wird nachfolgend hierauf nicht mehr näher eingegangen. Auch Sachverhalte, die im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden können oder die nachfolgende Bauausführung betreffen, werden hier nicht mehr gesondert angesprochen. Gleiches gilt für Planänderungen, die lediglich redaktioneller Natur sind.

Sonstige planungsrelevante Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

Thema „Gewerbelärm“

Von Seiten der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die folgenden Maßgaben durchgeführt werden:

1. Kein Betrieb des Verbrauchermarktes in der Nachtzeit zwischen 22.00-06.00 Uhr.
2. Keine Anlieferung des Verbrauchermarktes in der Nachtzeit zwischen 22.00-06.00 Uhr.
3. Es wird empfohlen, den Anlieferbereich, die Laderampen und die haustechnischen Anlagen einzuhausen.
4. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der erforderlichen Lärmimmissionsgrenzwerte zu prognostizieren und zu beurteilen. Hierbei ist auch die Körperschallübertragung in betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen mit zu bewerten.

Der Anregung wurde gefolgt, indem die im Bebauungsplan unter Punkt 13 enthaltenen Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen werden entsprechend den Ausführungen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht ergänzt wurden.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat empfohlen, diese Hinweise noch um einen Hinweis auf mögliche weitere Beschränkungen der Betriebszeit auf Werkzeuge sowie auf Zeiten außerhalb der Ruhezeiten zu ergänzen. Der Anregung wurde durch entsprechende Ergänzung gefolgt. Weiterhin wurden Empfehlungen zur Grundrissorientierung der im Obergeschoss des Nahversorgungsmarkts vorgesehenen Wohnungen gegeben, die ebenfalls in den Bebauungsplan als Hinweis übernommen wurden.

Thema „Altlasten“

Die Untere Wasserbehörde hat darauf hingewiesen, dass es im Bereich der Grube 4 mit dem hohen Anteil an Hausmüll zur Methanentwicklung gekommen sein kann. Da der geplante Einkaufsmarkt zumindest einen Teil der Grube 4 überbauen soll, wurde angeregt, dies im Vorfeld unbedingt durch Bodenluftproben abzuklären und ggf. Vorkehrungen zu treffen.

Hierzu wurde der Gutachter zu einer ergänzenden Stellungnahme aufgefordert. Er sieht eine Methangasentwicklung als unwahrscheinlich an. Vorsorglich werden vor Baubeginn zwei Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.

Der Beirat für Naturschutz sieht die Verlagerung der Altlastenproblematik auf die Ebene der Baugenehmigungen als fragwürdig an. An der vorliegenden Planung wurde dennoch

weiterhin festgehalten weil der Bebauungsplan vor Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann, wenn - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn - eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden kann.

Thema „Artenschutz“

Weil die Artenschutzmaßnahmen auf dem Sondergebiet des Klosters und des Pastorseminars St. German liegen, weist die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass für eine rechtsverbindliche Absicherung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden mit dem Bauherrn / Bauträger | Eigentümer | Gemeinnützigem Siedlungswerk soll. Der Anregung wurde gefolgt. Die Sicherung der CEF- Maßnahme erfolgt durch die textlichen Festsetzungen. Das Monitoring wird vertraglich geregelt.

Thema „Verkehrslärm“

Der Verzicht auf die Schließung der Lücke in der Lärmschutzwand an der B 39 wird mit einem Kosten-Nutzen-Verhältnis begründet. Laut den Berechnungen geht die Planung für den Fall des Lückenschlusses von einem Rückgang um 2 bzw. (in der Nacht) 3 dB(A) des Verkehrslärmbeurteilungspegels aus. Der Beirat für Naturschutz hat angeregt, hierbei jedoch auch zu berücksichtigen, dass die Abnahme um 3 dB(A) eine Halbierung der Schallintensität bedeutet und damit einen spürbaren Einfluss auf die Reduktion der Schallimmissionen hat. An der bisherigen Planung wurde weiterhin festgehalten, weil ein adäquater Schallschutz kann jedoch auch ohne Schallschutzwand erreicht werden kann.

Thema „Klima“

Für den Fachbeirat Naturschutz ist der Ausschluss von kumulierenden Wirkungen mit benachbarten Baugebieten nicht nachvollziehbar.

Aufgrund der gutachterlichen Aussage, dass keine Auswirkungen auf die Speyerer Innenstadt bestehen, wurde an der bisherigen Planung festgehalten.

Thema „Erschließung / Straßenbau“

Die von der Abteilung Tiefbau gegebenen Empfehlungen zu Vergrößerung von Kurvenradien, zur Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze sowie zur Ausweisung des geplanten Wendeplatzes als Verkehrsberuhigter Bereich wurden mit Einverständnis der von diesen Änderungen Betroffenen (Projektentwickler und Stadt Speyer) zur Satzungsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Stadtwerke Speyer haben um nochmalige Überprüfung der Größe des Wendehammers gebeten. Die Dimensionierung in Bezug auf die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen ist vor Vertragsabschluss zu prüfen. Der Anregung wurde durch geringfügige Vergrößerung des Wendeplatzes und Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich gefolgt. Die diesbezügliche Plananpassung zur Satzungsfassung erfolgte mit Einverständnis der von der Änderung Betroffenen (Projektentwickler und Stadt Speyer). Das Gebiet ist für das Müllauto befahrbar. Ausbaustandards müssen im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt werden.

6. Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

6.1 Standortalternativen / Konzeptvarianten

Das Plangebiet wird bereits seit längerer Zeit baulich genutzt und ist in großen Teilen

anthropogen überformt. Durch die Umplanung und Neuabgrenzung des Klosters entstehen Potentiale für eine positive städtebauliche Entwicklung. Als konzeptionelle Grundlage für die künftige Gestaltung und Nutzung dient das städtebauliche Konzept der GSW, erweitert durch gutachterliche Aussagen zum Schallschutz.

Die städtebauliche Nachverdichtung entspricht dem im BauGB niedergelegtem Leitbild der flächensparenden Siedlungsentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Bedarf an peripheren Siedlungsentwicklungen ggf. auf „der grünen Wiese“ wird durch die Entwicklung gemindert. Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele kamen daher nicht in Betracht.

6.2 Nullvariante

Es ist davon auszugehen, dass ohne das geplante Vorhaben die bisherige Nutzung als Geländes des Bischöflichen Priesterseminars St. German und des Karmelitinnenklosters „Karmel Maria Mutter der Kirche“ weiter bestehen bliebe. Der Klostergarten bliebe in seiner Lage unverändert. Der bestehende Bebauungsplan „Vogelgesang“ behielte seine Rechtskraft und ermöglicht auf Teilflächen eine Bebauung. Ein größeres innerörtliches Entwicklungspotential würde damit nicht genutzt werden und das Areal ließe keine Entwicklungen erwarten, die das städtebauliche Erscheinungsbild positiv beeinflussen würden.

Die vorhandenen Biotopstrukturen können sich weitgehend ungestört weiterentwickeln. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Evtl. vorkommende geschützte Arten können das Plangebiet weiterhin als (Teil-)Lebensraum nutzen.

Die Nullvariante stellt keine wirkliche Alternative zur Neuüberplanung der Fläche dar, da die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Speyer dadurch nicht verwirklicht werden könnten.

7 Fazit

Unter Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente kam die Stadt Speyer zu dem Ergebnis, dass dem städtebaulichen Ziel, an dem Standort durch Umlagerung des bestehenden Klostergartens ein neues qualitativvolles Wohngebiet zu schaffen, Vorrang vor den sonstigen Belangen eingeräumt werden soll und hat am 21.03.2017 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ gefasst.