

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 068 A

„ALTE RHEINHÄUSER STRASSE, 1. ÄNDERUNG“

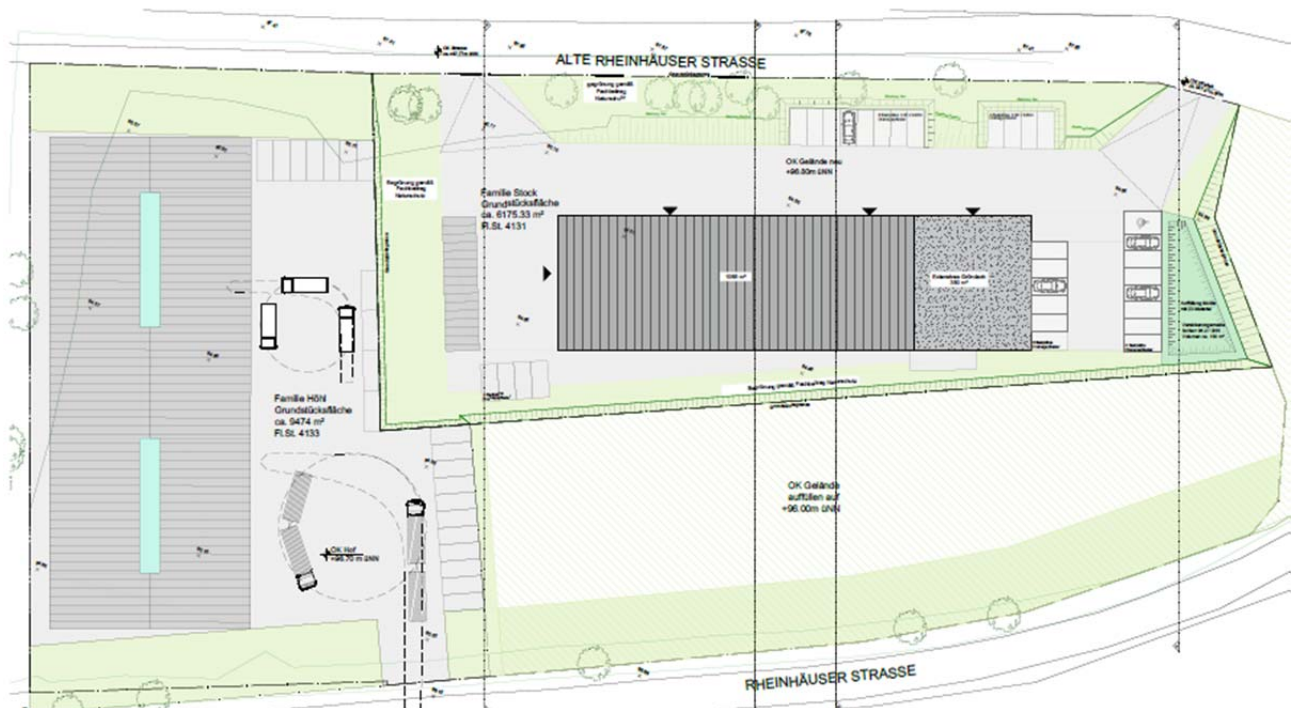


ABBILDUNG 0: STÄDTEBAULICHES KONZEPT, ADS ARCHITEKTEN SPEYER, OHNE MAßSTAB

Begründung

Satzung

I.	Rechtsgrundlagen.....	3
II.	Verfahren	4
1.	Anlass	4
2.	Aufstellungsbeschluss/ Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	4
3.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	5
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	5
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	5
6.	Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)	5
III.	Wesentliche Inhalte, Ziele und Zweck der Planung	6
1.	Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele und –Grundsätze	6
2.	Geprüfte Alternativen.....	6
3.	Plangebiet.....	7
3.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	7
3.2	Vorhandene Nutzung im Plangebiet.....	7
3.3	Vorhandene Planungsrechtliche Situation.....	8
4.	Planinhalte	10
4.1	Städtebauliche Konzeption	10
4.2	Auffüllung.....	13
4.3	Ver- und Entsorgung.....	13
4.4	Flächenbilanz.....	14
4.5	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	14
5.	Kosten.....	18
IV.	Belange der Umwelt / Auswirkungen der Planung	18
1.	Fachbeitrag Naturschutz / Fachbeitrag Artenschutz	18
1.1	Fachbeitrag Naturschutz.....	18
1.2	Fachbeitrag Artenschutz.....	20
1.3	Fazit	21
2.	Klima	21
3.	Bodenschutz	22
3.1	Altablagerung.....	22
3.2	Radon	24
3.3	Baugrund	25
3.4	Kampfmittel.....	25
3.5	Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg"	25
4.	Wasser.....	25
4.1	Niederschlagswasser.....	25
4.2	Hochwasserrisikogebiet.....	25
5.	Verkehr / Immissionsschutz.....	26
5.1	Verkehrsbelastung.....	26
5.2	Verkehrslärm	26
5.3	Mehrverkehr durch das Planungsvorhaben -	26
5.4	Gewerbelärm	26
V.	Auswirkungen der Planung.....	27
1.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	27
2.	Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz.....	27
3.	Auswirkungen auf den Boden.....	27
4.	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	27
5.	Auswirkungen auf das Klima	28
6.	Auswirkungen auf das Ortsbild Landschaftsbild.....	28
7.	Auswirkungen auf den Mensch	28
8.	Auswirkungen auf den Straßenverkehr	28
9.	Auswirkungen auf die Landwirtschaft.....	28
VI.	Gutachten	29
VII.	Vorhaben- und Erschließungsplan	30
VIII.	Anpassung des Flächennutzungsplans 2020 – Stadt Speyer „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.....	31
IX.	Ergebnis der Abwägung	32

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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 3 der Verordnung vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 der Verordnung vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juni 2015 (BGBl. I S. 2490).

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 § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).

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).

Das Verfahren wurde nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) begonnen. Zwischenzeitlich trat eine neue Fassung des BauGB in Kraft (BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298). Aufgrund von § 245 c Abs. 1 BauGB der mittlerweile geltenden Neufassung wurde das Verfahren jedoch nach altem Recht abgeschlossen.

Obwohl zwischenzeitlich eine neue BauNVO in Kraft trat, gilt für diesen Bebauungsplan gemäß § 25 BauNVO (BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), da der Bebauungsplan bei Inkrafttreten der neuen Verordnung bereits öffentlich ausgelegen hat.

II. VERFAHREN

1. ANLASS

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Alte Rheinhäuser Straße“ wurde im Februar 2002 als Satzung beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes war es einerseits die noch verfügbaren Entwicklungspotentiale zu mobilisieren und städtebaulich geordnet zu entwickeln. Andererseits wurde der Notwendigkeit Rechnung getragen, die Erweiterung der Bebauung in den - an dieser Stelle sehr sensiblen - Außenbereich hinein langfristig zu unterbinden.

Nachdem der damals festgesetzte Lagerplatz für die Firma Höhl nicht verfügbar war, erfolgte bereits im Jahr 2005 der Beschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans. Ziel war es seinerzeit den festgesetzten Lagerplatz gegenüber der Firma Container Höhl zurückzunehmen und einen Ersatz in gleicher Größe und entsprechender Ausführung in städtebaulich integrierter Lage auf dem Flurstück 4133, zwischen Rheinhäuser Straße und Alter Rheinhäuser Straße zu schaffen.

Nachdem die Firma Höhl einen Teil ihres Betriebs an die Stockholmer Straße verlagern konnte, wurde die Planung zunächst ausgesetzt. Aktuell konnte nun auch die Firma Infiltec eine Fläche an der Alten Rheinhäuser Straße zur Erweiterung des bestehenden Betriebs erwerben. Beide Firmen haben den Wunsch sich zu erweitern und befinden sich im Besitz der dazu notwendigen Flächen.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ AUFSTELLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §13A BAUGB

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 14.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung" gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt am 12.08.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Wegen des konkreten Vorhabenbezugs und des Vorhandenseins zweier Projektentwickler soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden. Anträge auf Einleitung des Verfahrens liegen vor. Der hierzu nötige Vorhaben- und Erschließungsplan befindet sich im Anhang VII.

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Dies gilt auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne.

Ein beschleunigtes Verfahren kann durchgeführt werden wenn:

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten vorliegen.

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Die Fläche stellt im Kontext der Siedlungsentwicklung einen Fall der Innenentwicklung dar.

Die Fläche ist von einer baulichen Nutzung umgeben, sie liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Westlich und nördlich befinden sich Gewerbe- und Mischgebiete. Östlich befinden sich Kleingärten und daran anschließend das Gewerbegebiet der Industriestraße.

Geplant ist die Nachverdichtung des Gewerbegebietes an der Alten Rheinhäuser Straße und damit auch die Wiedernutzbarmachung, einer ehemals zum Kiesabbau genutzten Fläche auf welcher sich zudem auch eine Altablagerung befindet. Hiermit wird auch der Bodenschutzklausel § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Zwar existiert für das Areal auch ein Bebauungsplan (siehe Punkt I 3.3). Eine Maßnahme der Innenentwicklung ist jedoch auch, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem

Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert bzw. durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die in Anspruch genommene Grundfläche beträgt ca. 8100 m² und befindet sich damit weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Pläne bekannt. Eine UVP-Pflicht oder eine Pflicht zur Vorprüfung nach Anlage 1 des UVPG besteht für die Vorhaben nicht. Insofern wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Projekten begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet.

Das FFH-Gebiet „Rheinniederung Germersheim-Speyer“ (FFH-6716-301) und das Vogelschutzgebiet „Berghausener und Lingenfelder Altrhein mit Insel Flotzgrün“ (VSG-6716-402) liegen rd. 600 m vom Plangebiet entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der vorhandenen Gebiete liegen nicht vor.

Gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird mit dem Bebauungsplan einem Investitionsbedarf zur Erhaltung Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan Nr. 68 A wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Voraussetzungen ändern, so wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

Eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung wurde im Interesse der Anlieger allerdings trotz beschleunigtem Verfahren durchgeführt. Zudem waren fachliche Aspekte (z.B. Altlasten, Schallschutz, Ver- und Entsorgung) mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

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 Nr. 032/2016 am 12.08.2016. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung" konnte in der Zeit vom 15.08.2016 bis einschließlich 09.09.2016 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer publiziert. Die direkten Anlieger wurden durch Wurfsendung informiert. Anregungen durch Bürger gingen in dieser Zeit nicht ein. Eine Anregung wurde verspätet mit Eingang vom 12.10.2016 vorgebracht (siehe Kap. IX).

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 10.08.2016 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“ bis zum 09.09.2016 zu äußern (siehe Kap. IX).

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 01.03.2017 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“ bis zum 07.04.2017 zu äußern. Zu den Anregungen siehe Punkt IX.

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

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 008/2017 am 24.02.2017. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße, 1. Ände-

rung" konnte in der Zeit vom 06.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer publiziert. Anregungen durch Bürger gingen in dieser Zeit nicht ein.

6. SATZUNGSBESCHLUSS (§10 Abs. 1 BAUGB)

Am 28.06.2017 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

III. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSZIELE UND –GRUNDSÄTZE

In der Alten Rheinhäuser Straße sind traditionell verschiedene Firmen ansässig. Aktuell benötigt die Firma Infiltec auf Grund ihrer günstigen Auftragslage dringend Flächen um sich zu erweitern. Auch der Betrieb Höhl-Containerdienst benötigt Flächen, nachdem ein angepachtetes Gelände in der Industriestraße zurückgegeben werden muss. Im Zuge der Umorganisation soll der Wendepark aufgegeben werden. Dies war Anlass und Bedingung für die vorliegende Planung.

Ein Gewerbe auf dem Grundstück 4133 hätte außerdem den Vorteil, dass es auch von der Industriestraße / Rheinhäuser Straße aus angefahren werden könnte, was eine Verminderung des LKW-Verkehrs im Wohngebiet „Neuland“ mit sich bringen würde.

In Kenntnis dieses Sachverhaltes und vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich die Änderung des Bebauungsplans Nr. 068 „Alte Rheinhäuser Straße“ erforderlich. Mit der Änderung wird die Zielsetzung verfolgt, im Bereich der Alten Rheinhäuser Straße weitere Gewerbeflächen zu entwickeln um den dort ansässigen Firmen die dringend benötigten Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen. An den anderen Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes soll sich nichts ändern.

2. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Bereits im Rahmen der Planaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 068 „Alte Rheinhäuser Straße“ wurden seinerzeit verschiedene Standortalternativen für einen Containerabstellplatz untersucht.

Eine Möglichkeit waren die Flächen nördlich der Bebauung am Ostrand der Alten Rheinhäuser Straße, sozusagen in der „Straßenspitze“. Unter städtebaulichen und landespflegerischen Gesichtspunkten wurde die Festsetzung der Lagerfläche an diesem Standort positiv beurteilt, da im Vergleich zur Schaffung von neuen Gewerbeflächen an anderer Stelle, damit einer möglichst geringen Zersiedelung der Landschaft Rechnung getragen wird. Nachdem im Rahmen der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundstückseigentümer signalisiert hatten, ihr Gelände nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen, wurde diese Möglichkeit jedoch nicht weiter verfolgt.

Aber zwischenzeitlich konnten nun diese Flächen (4131 und 4133) von der Firma Höhl-Containerdienst und der Firma Infiltec erworben werden, so dass sich eine neue Situation ergeben hat.

Auch läuft ein Antragsverfahren zur Teilverlagerung des Betriebes der Firma Höhl in das Pleiadgelände. Dort werden zukünftig schwerpunktmäßig abfallwirtschaftliche Tätigkeiten ausgeführt. Durch den Rückgang des öffentlichen Geschäftsbetriebs und Verkehren des Fuhrparks, wird es zukünftig möglich, die Fahrzeuge und Zugkombinationen über das Betriebsgelände Alte Rheinhäuser Straße 15 wenden zu lassen. Die Wendeanlage soll mit der vollständigen Nutzung des Standorts im Pleiadgelände entfallen. Diese Entwicklung wird durch die Erweiterung um den Standort auf dem Grundstück 4133 unterstützt. Hier kann die HÖHL Containerdienst GmbH ebenso Fahrzeuge, Maschinen und Ausrüstungen abstellen. Somit ist die Zu- und Abfahrt von der Rheinhäuser Straße direkt auf die Industriestraße möglich.

3. PLANGEBIET

3.1 LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Speyer, südlich des Neulandes und östliche der Industriestraße.



ABBILDUNG 1: LAGE IM STÄDTISCHEN ZUSAMMENHANG, OHNE MAßSTAB

Das Areal hat eine Größe von ca. 15.700 qm. Beinhaltet sind die Flurstücke 4131 und 4133.

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



ABBILDUNG 2: GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES, OHNE MAßSTAB

3.2 VORHANDENE NUTZUNG IM PLANGEBIET

Der derzeitige Bestand wird durch eine landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. In den Randbereichen befinden sich einige Bäume. Laut Aussage des Grundstückseigentümers, wurde auf dem Gelände bis ins Jahr 2003 Mais und Zuckerrüben angebaut. Die Grundstücke werden als Wiesen bewirtschaftet.



ABBILDUNG 3: BESTAND, OHNE MAßSTAB

3.3 VORHANDENE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Darstellung im FNP 2020

Als man im Jahr 2002 für das Plangebiet erstmalig einen Bebauungsplan aufgestellt hat, wurde eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Insofern entspricht der FNP 2020 der Stadt Speyer in seinen Darstellungen den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 68 „Alte Rheinhäuser Straße“.

Für das komplette Plangebiet ist eine Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Der Landschaftsplan zum FNP stellt als Aufsicht eine Empfindlichkeit gegenüber baulicher Verdichtung dar. Entlang der Alten Rheinhäuser Straße soll eine Baumreihe vorgesehen werden.

Da für den neu zu erstellenden Bebauungsplan auch die Festsetzung von einem Gewerbegebiet und Grünflächen geplant ist, weicht er vom FNP 2020 ab. Die Notwendigkeit dieser Abweichung ergibt sich aus der Erforderlichkeit des Bebauungsplans und dem Bedürfnis für die beiden vorhandenen Betriebe Erweiterungsflächen zu schaffen.

Durchweg bleibt die Gesamtkonzeption des FNP 2020 für das gesamte Stadtgebiet jedoch erhalten. Der FNP stellt für den Süden Speyers Gewerbeflächen dar. Übergeordnete Ausgleichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Anzupflanzende Bäume werden in die neue Planung übernommen. Die entfallenden Flächen für die Landwirtschaft waren verinselt und die Bewirtschaftung aufgrund der Altablagerung fraglich. Sie haben zudem nun unterschiedliche Eigentümer, so dass zukünftig eine zusammenhängende Bearbeitung schwierig wäre. Laut Aussage des Grundstückseigentümers, wurden auf dem Gelände bis ins Jahr 2003 Mais und Zuckerrüben angebaut. Mittlerweile werden die Grundstücke nur noch als Wiese bewirtschaftet und 2 Mal im Jahr gemäht. Demgemäß ist unter planerischen Gesichtspunkten die gewerbliche Entwicklung des Areals vorzuziehen.

Da das beschleunigte Verfahren gewählt wurde, kann eine Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erfolgen (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde im beschleunigten Verfahren, durch eine den Voraussetzungen des §13 a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den, Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen rein redaktionellen Vorgang auf den die Vorschriften über die Aufstellung

von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Es bedarf keines förmlichen Änderungsverfahrens, keiner ortsüblichen Bekanntmachung und insbesondere keiner Genehmigung. Ein Bebauungsplan nach § 13a kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die Stadt Speyer wird den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zum Anlass nehmen auf die Berichtigung des Flächennutzungsplan hinzuweisen. Im Anhang zur Begründung ist die Anpassung aufgeführt (siehe Kap. VIII).

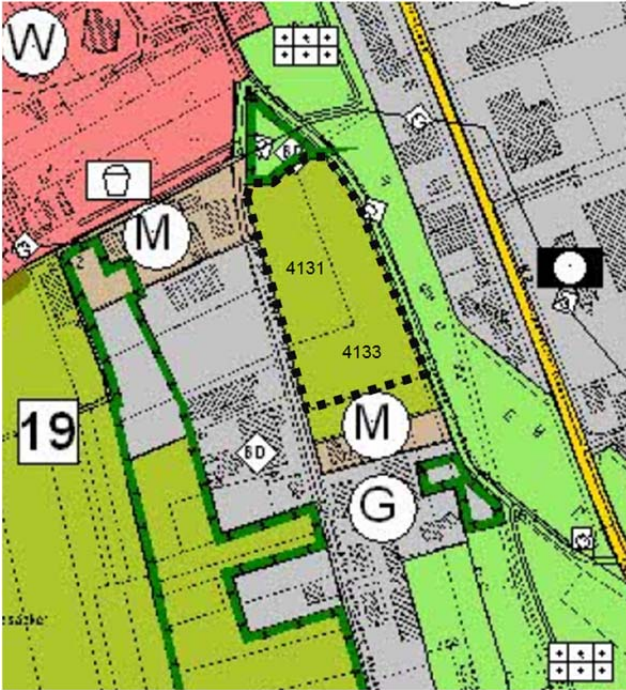


ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT AUS DEM FNP 2020, OHNE MAßSTAB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 068 A „Alte Rhein Häuser Straße, 1. Änderung“ befindet sich innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrslandeplatzes Speyer. Demnach darf die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Genehmigungsfreie Vorhaben innerhalb des Bauschutzbereiches, z.B. der Einsatz von Baukränen, bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Behörde. Der beschränkte Bauschutzbereich liegt im, Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Flugplatzes Speyer- Ludwigshafen.

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.

Bebauungsplan 068 "Alte Rheinhäuser Straße"

Mit dem Bebauungsplan Nr. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße - 1. Änderung" soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 068 "Alte Rheinhäuser Straße" in diesem Teilbereich ersetzt werden.

Dieser setzt für das in Rede stehende Areal überwiegend eine Fläche für die Landwirtschaft fest.

Festgesetzt sind auch eine private Grünfläche sowie der Erhalt der Grünstrukturen entlang der Alten Rheinhäuser Straße. Hierzu gehören auch einige zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume.

Bei dem kompletten Geltungsbereich handelt es sich um eine Fläche mit Altablagerungen. Untersuchungen liegen vor. Diese belegen, dass einer gewerblichen Nutzung nichts im Wege steht (siehe Punkt IV 3.1).



ABBILDUNG 5: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 068 "ALTE RHEINHÄUSER STRASSE", OHNE MAßSTAB

4. PLANINHALTE

4.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Geplant ist überwiegend die Nutzung als Gewerbefläche. Zur randlichen Eingrünung und Gestaltung des Gewerbegebietes sind entlang der Alten Rheinhäuser Straße und der Rheinhäuser Straße jeweils 10,00 m Grünflächen vorgesehen. Ein Erhalt der Bäume erfolgt dort wo möglich. Neupflanzungen sind geplant. Insgesamt ist zu sagen, dass auf eine gute Eingrünung der neuen Gewerbeflächen Wert gelegt wurde. Ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche bleibt erhalten.

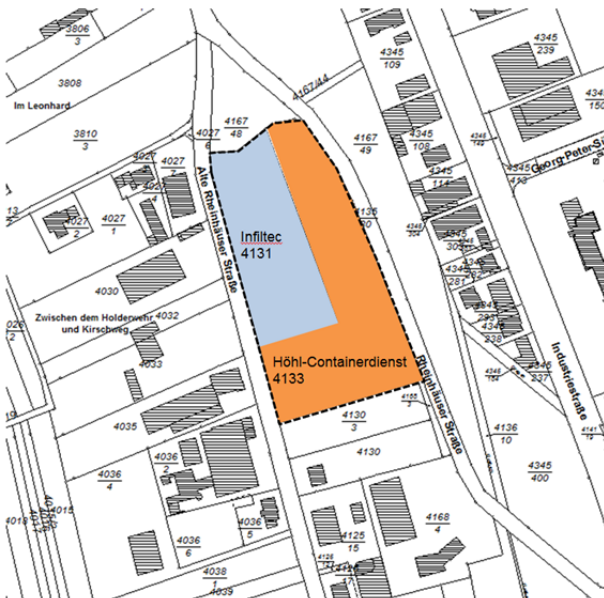


ABBILDUNG 6: EIGENTÜMER, OHNE MAßSTAB

Fläche Infiltec

Die Fa. Infiltec (Inhaber Fam. Stock) stellt am Standort Speyer in der Alten Rheinhäuser Straße mit derzeit 90 Mitarbeitern Spezialfilter für die Maschinenbau- und Automobilbranche her.

Der geplante Neubau liegt direkt gegenüber dem Hauptstandort und ist somit sehr gut in die Prozesse einzubinden.

In dem neu zu errichtenden Betriebsstandort wird eine Halle vorgesehen. Die Hallenbereiche dienen u.a. als Lager für Rohstoffrohlinge aus Stahl und Aluminium, ferner werden CNC-Fräs- und Drehmaschinen aufgestellt. Die fertigen Teile werden dann zur Weiterverarbeitung über die Straße in den heutigen Standort verbracht.

Die Betriebsabläufe verursachen weder außergewöhnliche Lärm- noch Schadstoffemissionen.

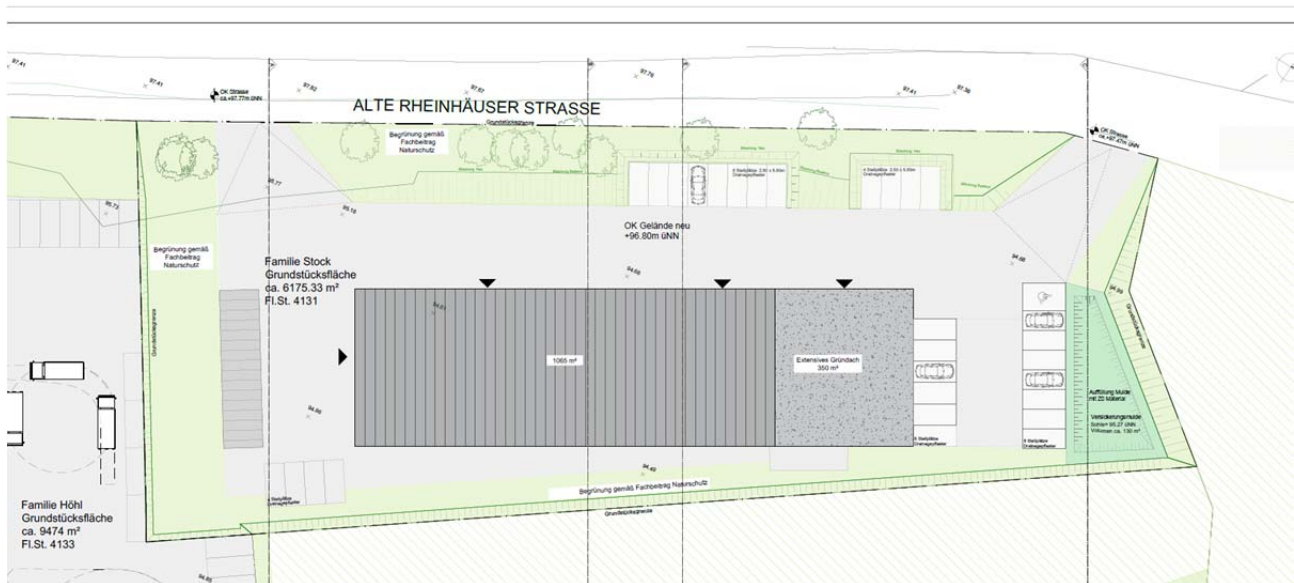


ABBILDUNG 7: GRUNDRISS GEBÄUDE INFILTEC, ADS ARCHITEKTEN, OHNE MAßSTAB

Die Grundfläche des Neubaus beträgt ca. 1415 m². Geplant ist eine Höhe von 8,45 m. Aufgrund des abfallenden Geländes entspricht dies bezogen auf die Alte Rheinhäuser Straße einer Höhe von im Mittel ca. 7,50 m. Angedacht ist ein flach geneigtes Pultdach. In Anbetracht der umgebenen Bebauung und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 068 wäre jedoch auch eine höhere Bebauung möglich. Es ist dort eine Firsthöhe von 11,00 m zulässig.

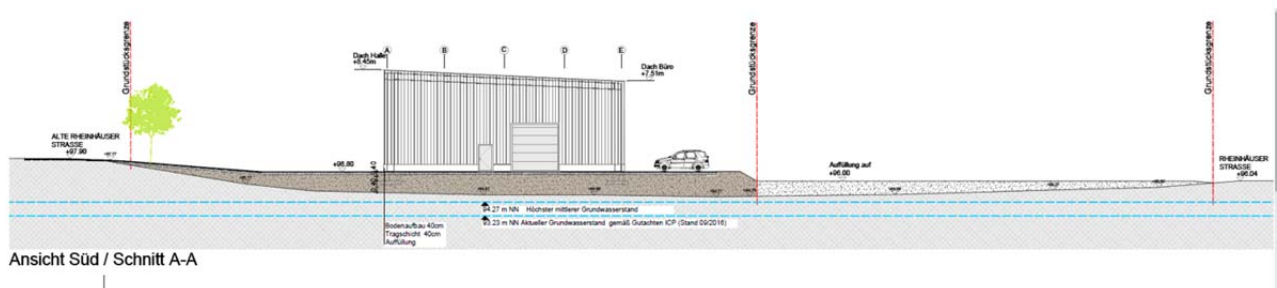


ABBILDUNG 8: SCHNITT GEBÄUDE INFILTEC UND GELÄNDE, ADS ARCHITEKTEN, OHNE MAßSTAB

Inklusive aller Nebenanlagen wird eine GRZ von ca. 0,66 erreicht. Dies liegt unter der gemäß BauNVO zulässigen GRZ von 0,8. Auch in den benachbarten Bereichen ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Zu- und Ausfahrt sind getrennt zur Alten Rheinhäuser Straße hin geplant. So wird das Wenden möglich. Es sind 32 Stellplätze geplant.

Das Dach erhält in Teilbereichen eine extensive Dachbegrünung.

Das Niederschlagswasser der Dächer und der Hofflächen wird in einer Mulde am nördlichen Grundstücksende versickert. Es ist vorgesehen die Stellplätze in drainagefähigem Pflaster oder mit Rasengittersteinen herzustellen.

Zur Alten Rheinhäuser Straße hin wird ein 10,00 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Hier sollen nach Möglichkeit einige der vorhandenen Bäume erhalten werden. Bäume, die durch die geplanten Zufahrten entfallen, können in der vorgesehenen randlichen Eingrünung des Grundstücks kompensiert werden. Des Weiteren soll je vier Stellplätze ein Baum gepflanzt werden, wobei bereits vorhandene Bäume angerechnet werden können. Stellplätze, die in der Randbegrünung vorgesehen sind, sollen in wasserdurchlässigem Material erstellt werden.

Höhl - Containerdienst

Geplant ist eine Lager- und Mehrzweckhalle. In der Halle sollen Fahrzeuge, Maschinen, Geräte und Werkzeuge für den Fuhrpark bzw. den Betrieb der Fa. Höhl untergestellt bzw. gelagert werden.

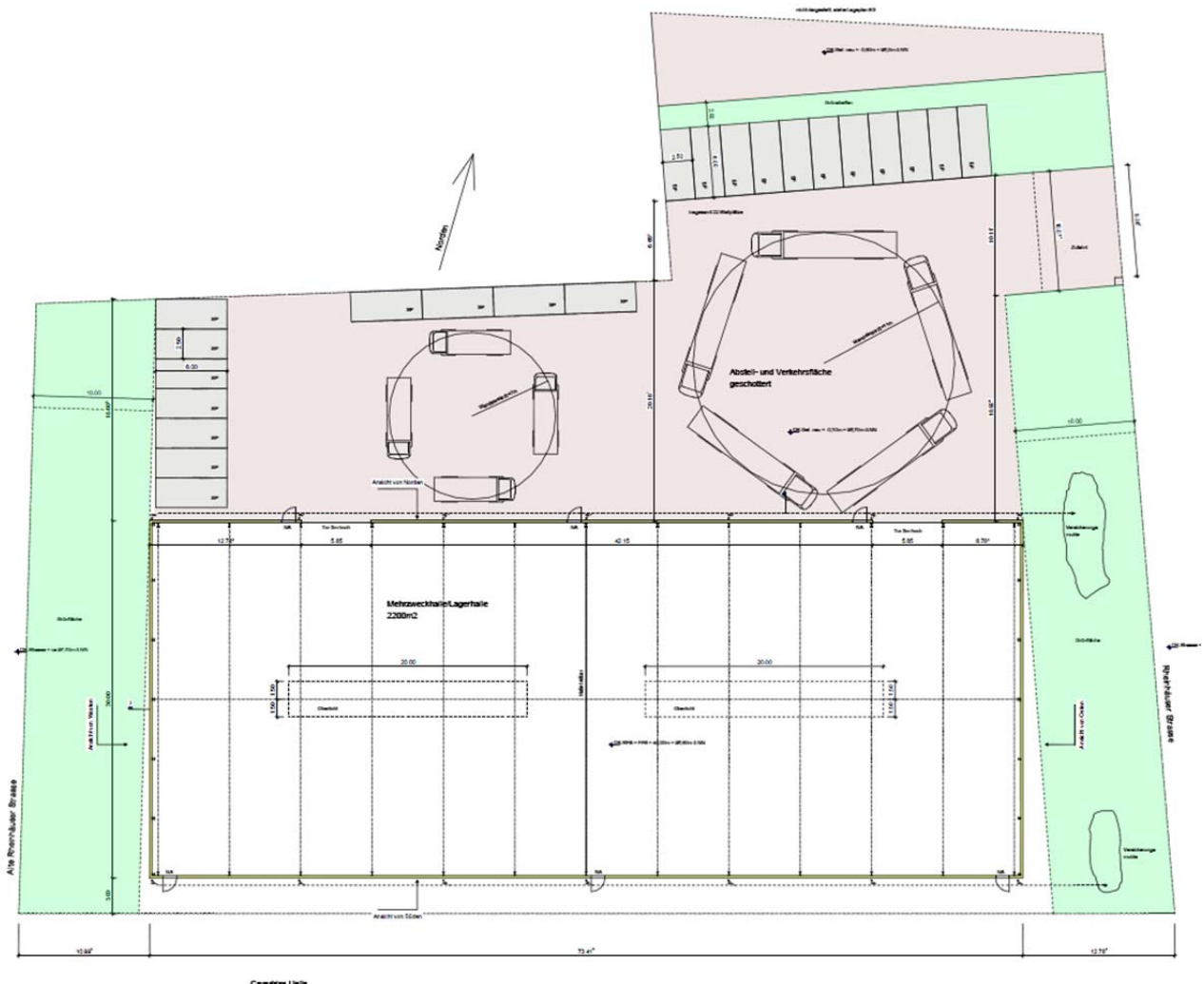


ABBILDUNG 9: GRUNDRISS GEBÄUDE HÖHL, WILKE UND RUTHIG, OHNE MAßSTAB

Die Grundfläche der Halle beträgt 2200 m². Vorgesehen ist ein Satteldach. Geplant sind eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,15 m. Aufgrund des Geländeversprungs ist dies bezogen auf die Alte Rheinhäuser Straße jeweils ca. ein halber Meter weniger. Trauf- und Firsthöhe entsprechen der Umgebung.

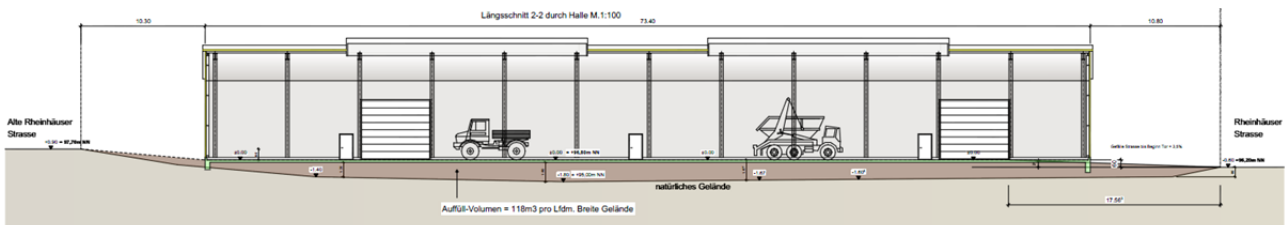


ABBILDUNG 10: SCHNITT GEBÄUDE HÖHL UND GELÄNDE, WILKE UND RUTHIG, OHNE MAßSTAB

Inclusive aller Nebenanlagen wird eine GRZ von 0,77 erreicht. Dies liegt unter der gemäß BauNVO zulässigen GRZ von 0,8.

Die Zufahrt ist von der Rheinhäuser Straße aus geplant. Gemäß Stellplatzverordnung sind 22 Stellplätze erforderlich. Diese können auf dem Gelände vorgesehen werden.

Es wurde geprüft, ob eine Photovoltaikanlage auf dem Dach errichtet werden soll. Es hat sich je-

doch gezeigt, dass ein Bedarf an Photovoltaik durch die Eigentümer nicht besteht. Eine Photovoltaikanlage hätte keine Relation zu Kosten und Nutzen, da keine sinnvolle Möglichkeit für die Abnahme des Stroms besteht.

Je 4 Stellplätze wird ein neuer Baum gepflanzt, wobei vorhandene Bäume angerechnet werden können. Zu den beiden Straßen hin verbleibt ein Grünstreifen von jeweils 10,00 m. Östlich der Halle ist eine Versickerungsmulde geplant.

4.2 AUFFÜLLUNG

Eine Auffüllung wird nötig, da sich das Gelände derzeit unter dem Niveau der beiden Erschließungsstraßen befindet und das Gelände erschlossen werden muss. Durchgängig fällt das Gelände von der Alten Rheinhäuser Straße zur Plangebietsmitte hin ab. Von dort steigt es zur Rheinhäuser Straße hin wieder an. Allerdings liegt die Rheinhäuser Straße aber immer noch etwas tiefer als die Alte Rheinhäuser Straße.

Es erfolgt im Zuge der Planung eine Bodenaufschüttung auf 96,00 bis zu 96,80 üNN um die Geländeversprünge auszugleichen und Stützmauern zu vermeiden. Im Durchschnitt wird die Fläche um 1,50 m aufgefüllt. Die Gehölzbereiche entlang der Straßen werden dabei ausgespart.

Für die Aufschüttung ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren erforderlich.

4.3 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. Je nach Leistungsbedarf ist eine zusätzliche Trafostation notwendig. Kleinere Leistungen können aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Nach jetzigem Planungsstand können die Grundstücke im Bereich der Alten Rheinhäuser Straße mit Gas und Wasser versorgt werden. Im Bereich der Rheinhäuser Straße sind keine Netze zur Versorgung mit Gas und Wasser vorhanden.

Im Bereich des Bestandsnetzes (Alte Rheinhäuserstraße, Rheinhäuserstraße in Höhe Haus Nr.73 und Industriestraße Höhe Gasreglerstation) ist ein Löschwassergrundschutz vorhanden. Bei einem Radius von 300m können 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Std. bereitgestellt werden.

Um die Abwasserentsorgung sicherzustellen, ist durch die Wasserbehörde für den Bau und Betrieb der Retentions- bzw. Versickerungsbecken die Genehmigung zu erteilen. Es sind die dafür erforderlichen Genehmigungsunterlagen durch die Bauherren abzustimmen und bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

Für das Grundstück Infiltec besteht derzeit keine Möglichkeit anfallendes Schmutzwasser leitungsgebunden zu entsorgen. Für eine leitungsgebundene Entsorgung ist auf dem benachbarten Grundstücken ein Anschluss an den Kanal in der Rheinhäuser Straße zu verlegen und über eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Grunddienstbarkeit ist zwischen den beiden Bauherren zu regeln.

Da sich in der „Alten Rheinhäuser Straße“ kein Regenwasserkanal befindet, müssen die dort anfallenden Straßenwässer auch weiterhin im Straßenbegleitgrün versickern. Für die Zukunft ist der Ausbau der Alten Rheinhäuser Straße und ggf. auch der Rheinhäuser Straße geplant. Bis dahin müssen die Anlieger die Straßenwässer dulden.

4.4 FLÄCHENBILANZ

	Bestand	Planung
Gewerbegebiet (GE)	-	11.190
Fläche für die Landwirtschaft	14.367	2.874
Private Grünfläche	1.334	1.264
Flächen für die Abwasserbe- seitigung	-	373
	15701	15701

4.5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Die Festsetzung, dass nach BImSchG zu genehmigende Betriebe ausgeschlossen werden, wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 068 übernommen, Ziel war es seinerzeit alle Nutzungen zu vermeiden, die auf Grund von immissions-, wasser-, abfall- oder andersrechtlicher Vorschriften eine Flächenversiegelung erforderlich machen. Daher wurde und wird im Bebauungsplan eine Gliederung des Gewerbegebietes gem. §1 Abs.4 BauNVO festgesetzt, die solche Anlagen auf diesen Flächen ausschließt.

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) gesteuert. Das Maß der GRZ entspricht den Maximalvorgaben der BauNVO. Entsprechend der Zielsetzungen ausreichend Flächen für eine Erweiterung der Betriebe bereit zu stellen, ist es sinnvoll hier das obere Maß festzusetzen, zumal auch Stellplätze deren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ angerechnet werden. 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 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 wurden daher Trauf- und Firsthöhe aus dem Bebauungsplan Nr. 068 übernommen.

Eine Sonderregelung wurde für das geplante Pultdach der Firma Infiltec getroffen, um die geplante Dachbegrünung umsetzen zu können, ohne hierbei Raum zu verlieren. Anzumerken ist, dass die Traufhöhe in den benachbarten Bereichen 6,50 m beträgt. Diese Höhe kann jedoch auf das geplante Gebäude der Firma Stock nicht übertragen werden, da in Teilbereichen eine Dachbegrünung vorgesehen ist, welche naturgemäß eine geringe Dachneigung benötigt. Eine höhere Traufhöhe ist auch unter dem Gesichtspunkt, dass das Gebäude ein gutes Stück von der Straße abge-

rückt wurde und auch tiefer als die Rheinhäuser Straße liegt, verträglich.

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.

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 die Vorhaben bereits bekannt sind, orientieren sich die Baugrenzen zwar an den geplanten Gebäuden, sie wurden dennoch angemessen dimensioniert, um im weiteren Planverfahren flexibel reagieren zu können.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung werden Flächen für Nebenanlagen normiert. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, eine unkontrollierte "Überbauung" der Grundstücke zu verhindern. Hierdurch wird eine stadtbild- und landschaftsverträgliche Anordnung der Nebenanlagen gewährleistet. Fahrradständer sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierdurch soll der Radverkehr gefördert werden.

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und Nebenanlagen

Die zulässige Anordnung von oberirdischen Stellplätzen wird durch Beschränkung der Zulässigkeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gesondert ausgewiesenen Flächen für Stellplätze beschränkt, um ein ungeordnetes Parken zu verhindern.

Die Stellplätze wurden ferner in Zuordnung zu den Grünanlagen angeordnet um eine Überschattung durch Bäume leichter erreichen zu können. Dies ist aus Gründen des Klimaschutzes von Vorteil.

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Entsprechend dem vorangehenden Bebauungsplan und der Umwidmungssperrklausel wurden die Flächen für die Landwirtschaft dort wo möglich erhalten.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet ist die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in neu herzustellenden Retentions-/Versickerungsbecken an der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes angedacht. Die Standorte der Mulden sind insoweit vorgegeben, als dass sie sich außerhalb der Altablagerungen befinden müssen. Die Flächen für die Versickerungsbecken werden durch Festsetzung als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert. Zur Etablierung eines naturschutzfachlichen Ausgleichs wurden die Flächen mit einer Festsetzung nach (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) überlagert (M4).

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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 privaten Grünflächen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Erschließungsstraßen und innerhalb des Gebietes übernehmen multifunktionale Aufgaben. Zum einen dienen sie der gestalterischen Eingrünung der Gewerbebetriebe. Das Gewerbegebiet kann so in die Landschafts- und Siedlungs-

struktur eingebunden werden. 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 Festsetzung der privaten im Gegensatz zu einer öffentlichen Grünfläche wurde gewählt, da sie nur von einem engen Kreis nämlich ihren Besitzern genutzt werden kann. Eine öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung ist nicht angedacht und auch nicht sinnvoll. Zur Etablierung eines natur-schutzfachlichen Ausgleichs wurden die Flächen mit Festsetzungen nach (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) überlagert (M2, M3, M4).

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)

Entwicklung von Wiesensäumen M3

Die Entwicklung von Wiesensäumen dient der Kompensation für den Verlust vorhandener Strukturen. Die aus den Planungen resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaftsbild können so reduziert werden. Durch die Entwicklung von extensiven Wiesensäumen mit ausgeprägtem Blühhorizont soll eine Eingrünung des Gewerbegebietes erzielt werden. Im Hinblick auf das Landschaftsbild leistet die innere und äußere Begrünung des Areals einen positiven Beitrag.

Der Verlust vorhandener Lebensräumen wird ausgeglichen, zusätzlich werden neue Habitate geschaffen.

Eingrünung / Bepflanzung der Versickerungsmulden M4

Das im Plangebiet auf versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, ist über Retentionsmulden abzuleiten. Dies entspricht auch den Grundsätzen der ökologisch orientierten Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dachbegrünung M5

Ziel der Etablierung einer Dachbegrünung ist die Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, und die Reduzierung der direkt abfließenden Niederschlagsmenge.

Beleuchtung

Zum Schutz der Insekten sind für die Beleuchtung im Außenbereich der Gebäude ausschließlich streuungsarme LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren zu verwenden.

Minimierung von Versiegelung

Die Festsetzung zur Beschränkung der Versiegelung dient der Vermeidung und Minimierung entstehender Eingriffe. Die Verwendung von durchlässigen Belägen für die Einfahrten wirkt sich positiv auf das Klima (Aufheizeffekt, Abstrahlung) und den Wasserrückhalt aus.

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)

Schutz einzelner Bäume und Erhalt von Gehölzen M2

Die vorhandenen Gehölze sind von Bedeutung für den Artenschutz. Ihr Erhalt wirkt sich diesbezüglich als eingriffsminimierend aus. Des Weiteren trägt der Erhalt vorhandener Grünstrukturen

positiv zum Landschaftsbild bei und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.

Pflanzung von Gehölzen M2

Die Pflanzung von Gehölzen dient 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.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild leistet die innere und äußere Begrünung des Areals einen positiven Beitrag. Ferner minimiert eine Neupflanzung die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima.

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)

Entwicklung von Wiesensäumen M3

Die Entwicklung von Wiesensäumen dient der Kompensation für den Verlust vorhandener Strukturen. Die aus den Planungen resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaftsbild können so reduziert werden. Durch die Entwicklung von extensiven Wiesensäumen mit ausgeprägtem Blühhorizont soll eine Eingrünung des Gewerbegebietes erzielt werden. Im Hinblick auf das Landschaftsbild leistet die innere und äußere Begrünung des Areals einen positiven Beitrag.

Der Verlust vorhandener Lebensräumen wird ausgeglichen, zusätzlich werden neue Habitate geschaffen.

Eingrünung / Bepflanzung der Versickerungsmulden M4

Das im Plangebiet auf versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, ist über Retentionsmulden abzuleiten. Dies entspricht auch den Grundsätzen der ökologisch orientierten Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dachbegrünung M5

Ziel der Etablierung einer Dachbegrünung ist die Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, und die Reduzierung der direkt abfließenden Niederschlagsmenge.

Beleuchtung

Zum Schutz der Insekten sind für die Beleuchtung ausschließlich streuungsarme LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren zu verwenden.

Minimierung von Versiegelung

Die Festsetzung zur Beschränkung der Versiegelung dient der Vermeidung und Minimierung entstehender Eingriffe. Die Verwendung von durchlässigen Belägen für die Einfahrten wirkt sich positiv auf das Klima (Aufheizeffekt, Abstrahlung) und den Wasserrückhalt aus.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.- 1 Nr. 21 BauGB)

Da in der Alten Rheinhäuserstraße kein Schmutzwasserkanal vorhanden ist, muss eine Abwasserleitung der Rheinhäuser Straße zugeführt werden. Um die Trasse zu sichern wurde ein Leitungsrecht eingetragen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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

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 stöempfindlichen 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 den Betrieben genügend Freiraum zur Darstellung ihrer Firmen.

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

Die Festsetzung zu Lagerflächen und Stellplätzen wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 068 übernommen. Sie dient der Vermeidung und Minimierung entstehender Eingriffe. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wirkt sich positiv auf das Klima (Aufheizeffekt, Abstrahlung) und den Wasserrückhalt aus. Die Baumpflanzungen bewirken eine Überschattung der Stellplätze und haben einen positiven Effekt auf das Kleinklima. Nach M2 zum Erhalt festgesetzte Bäume oder nach M2 anzupflanzende Bäume können angerechnet werden, wenn sie sich in direkter Zuordnung zu den Bäumen befinden. So wird einer Kollision der beiden Festsetzungen entgegengewirkt, da sich nach M2 ein Kronenbreitenabstand zwischen den Bäumen befinden soll. Eine ausreichende Begrünung im Hinblick auf den Verlust von 4 Bäumen und der Neupflanzung von 29 Bäumen ist gewährleistet.

Einfriedungen

Die Festsetzung hinsichtlich der Einfriedungen wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 068 übernommen. 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 mit 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.

5. KOSTEN

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

IV. BELANGE DER UMWELT / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. FACHBEITRAG NATURSCHUTZ / FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

1.1 FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Zum Bebauungsplan wurde durch das Büro BCE Björnsen beratende Ingenieure ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, dieser liegt mit Datum vom September 2016 vor.

Er befasst sich mit der Ermittlung der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur- und Land-

schaft, mit der Eingriffsminimierung sowie mit der Ableitung von Schutz- und Kompensationsmaßnahmen. Des Weiteren wurden Festsetzungsvorschläge erarbeitet.

Die Gutachter kommen zu Folgendem Ergebnis:

Bestand

Naturschutzrechtliche Ausweisungen sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Es handelt sich überwiegend um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. In den Randbereichen sind einzelne Gehölze vorhanden. Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die wieder-gefüllten Gruben bereits beansprucht.

Generell weist die Fläche am Siedlungsrand, in der Nähe zu den Rheinauen eine Vernetzungs- und Trittsteinfunktion auf. Der nördliche Gehölzbestand ist dabei von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und die ansässigen Vogelarten einzustufen. Die Wiesenfläche in Verbindung mit den umliegenden Gehölzbeständen wird mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft, wobei sie ein Nahrungshabitat vor allem für die Arten der angrenzenden Gehölze sowie der Gebäudebrüter im Umfeld des Plangebietes darstellt.

Konflikte

Die vorhandene Wiesenfläche wird im Zuge des Vorhabens überbaut, einzelne Gehölze gehen verloren. Zur Vorhersage von Auswirkungen der beantragten Planung auf Natur und Landschaft wird das Vorhaben in seiner zeitlichen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen) Dimension und bezogen auf jedes Schutzgut beschrieben. Zusammenfassend wurden hier folgende Konflikte ermittelt:

Beschreibung	Schutzgut
Versiegelung von offenem Boden	Boden
Störung von Vögeln in der Fortpflanzungszeit (potenziell).	Tiere
Verlust von Gehölzen als Nistplatz und Ansitzwarte für Vögel.	Tiere / Pflanzen
Verlust von Nahrungshabitaten	Tiere
Verlust einer Fettwiese	Pflanzen
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung	Landschaftsbild/ Erholung
Gefährdung von Gehölzen im Nahbereich des Baufeldes	Pflanzen

Insgesamt werden durch die Neuplanung rund 8100 m² überwiegend ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen überbaut. Dem stehen jedoch zahlreiche Maßnahmen gegenüber. Auch der Verlust von 4 Einzelbäumen wird durch die Neuanpflanzung von 29 Bäumen kompensiert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf den Vollzug der Eingriffsausgleichregelung verzichtet.

Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einfließen.

Zur Vermeidung und Minimierung der durch die Vorhaben entstehenden Eingriffe werden gemäß §15 Abs. 1 BNatSchG folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Schutzmaßnahmen:

S1: Schutz einzelner Bäume und Erhalt von Gehölzen

S2: Schutz vor Stoffeinträgen

S3: Rodung außerhalb der Brutzeit

S4: Ökologische Baubegleitung der Baumaßnahmen.

Kompensations- und habitatverbessernde Maßnahmen:

M1 Anbringung von Nistkästen (Maßnahme A1 aus [11])

M2 Pflanzung von Gehölzen

M3 Entwicklung von Wiesensäumen und Wiesen

M4 Eingrünung / Bepflanzung der Versickerungsmulden

M5 Dachbegrünung

Die absehbaren Eingriffe in Bestandsbiotope sowie die geplanten Maßnahmen der Planung werden im Folgenden tabellarisch zusammengefasst.

Bestand südliche Gewerbegebietsfläche			Teil-Flurstück 4133 sowie 4168/3
Biotoptyp	Biotoptypkürzel	Fläche [m²]	
Böschung	HH0		540
Fettwiese	EA1		4.640
Gebüsch, Strauchgruppe	BB0		250
Rodung Einzelbäume	BF3	1 Stk.	
Summe			5.430
Bestand nordöstlicher Wiesenbereich			Teil-Flurstück 4133
Biotoptyp		Fläche [m²]	
Böschung	HH0		45
Fettwiese	EA1		4.000
Neophytensaum	KA0		75
Summe			4.120
Bestand nordwestliche Gewerbegebietsfläche			Flurstück 4131
Biotoptyp		Fläche [m²]	
Böschung	HH0		630
Einzelstrauch	BB2		10
Feldgehölz	BA0		130
Fettwiese	EA1		5.270
Gebüsch, Strauchgruppe	BB0		110
Rodung Einzelbäume	BF3	3 Stk.	
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern			1.295
Summe			6.150
Planung südliche Gewerbegebietsfläche			Teil-Flurstück 4133 sowie 4168/3
Biotoptyp		Fläche [m²]	
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern			530
Gebäude			2.200
Grünstreifen			625
Parkplätze			330
Versickerungsmulde			185
Verkehrsfläche, geschottert			1.560
Pflanzung Einzelbäume		14 Stk.	
Summe			5.430
Planung nordöstlicher Wiesenbereich			Teil-Flurstück 4133
Biotoptyp		Fläche [m²]	
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern			1.250
Fettwiese			2.870
Summe			4.120
Planung nordwestliche Gewerbegebietsfläche			Flurstück 4131
Biotoptyp		Fläche [m²]	
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern			1.370
Dachbegrünung			365
Gebäude			1.180
Grünstreifen			630
Parkplätze			440
Versickerungsmulde			125
Verkehrsfläche			2.040
Pflanzung Einzelbäume		15 Stk.	
Summe			6.150

ABBILDUNG 11: GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFFE UND KOMPENSATION, FACHBEITRAG NATURSCHUTZ, BCE SEPTEMBER 2016

1.2 FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

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 wird zu den weitergehenden Planungen eine artenschutzfachliche Betrachtung der Flächen durchgeführt.

Der Fachbeitrag Artenschutz wurde durch das Büro BCE Björnsen beratende Ingenieure erstellt und dieser liegt mit Datum vom September 2016 vor.

Das Plangebiet wurde bei mehreren Begehungen auf das Vorkommen von Reptilien und Vogelarten untersucht. Ziel war es, alle im Vorhabensgebiet vorkommenden streng und besonders geschützten Arten zu benennen, die Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben zu ermitteln und das Eintreten von Verbotstatbeständen zu prognostizieren.

Es wurden bis auf den Haussperling, ungefährdete ubiquitäre Vogelarten nachgewiesen. Der Verdacht eines Vorkommens von Eidechsen konnte im Rahmen der Begehung ausgeschlossen werden.

Gehölze innerhalb des Feldgehölzes außerhalb des Geltungsbereichs, im nördlichen UG, sowie die älteren einzelnen Obstbäume entlang der Alten Rheinhäuser Straße und der südlichen Plan- gebietsgrenze bieten womöglich Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse. Die Zugriffs-

und Tötungsverbote des §44 Abs. 1 BNatschG werden durch Erhalt und bauzeitlichen Schutz dieser Bäume nicht erfüllt.

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 BNatSchG nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion des vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes oder Bestandes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um den Verbotstatbeständen nicht zu entsprechen sind Vermeidungs-, Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen S1, S3, S4 und M1 durchzuführen.

1.3 FAZIT

Mit den geplanten Baumaßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Verpflichtung zum naturschutzfachlichen Ausgleich (§ 15 (2) BNatSchG).

Dennoch besteht ein entsprechender Ausgleichsbedarf für die einzelnen Schutzgüter. Des Weiteren sind Eingriffe in „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern“ sowie Beeinträchtigungen oder Verluste von Bäumen mit Erhaltungsgebot auszugleichen.

Nach einer Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse wurden somit entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sowie geeignete Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, auch im Hinblick auf die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG entwickelt, die bei Umsetzung der Planung durchzuführen sind.

Durch den Bebauungsplan kann jedoch nur die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke verbindlich geregelt werden. Insoweit wurden die Maßnahmen S1 sowie M2 bis M5 als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Da es sich aber um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Zu den Maßnahmen S2 bis S4 und M1 werden vertragliche Regelungen getroffen. In den Vertrag wird auch eine Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen übernommen. Es wurde mit den beschriebenen Maßnahmen dem geltenden Recht entsprochen. Mehr Möglichkeiten für Maßnahmen bzw. eine weitere Handlungsgrundlage lassen sich weder aus dem EU-Recht noch aus dem nationalen Recht begründen.

2. 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 (...)“.

Die Belange des Klimaschutzes wurden in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

Über eine flächensparende Neuausweisung von Siedlungsflächen ist es möglich, den stetig wachsenden Flächenverbrauch zu reduzieren. Demgemäß ist die Wiedernutzung der bestehenden Brache der Stadt Speyer ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz, da unbebaute Flächen im Außenbereich geschont werden und eine Neuversiegelung minimiert bzw. verhindert werden kann. Durch die günstige Lage zu den vorhandenen Betrieben bietet sich ferner die Chance der kurzen Wege zwischen den einzelnen Betrieben. Das Verkehrsaufkommen kann so im Vergleich zu einer Neuausweisung an anderer Stelle reduziert werden.

Zur Berücksichtigung der klimatischen Effekte des Bauvorhabens wurde zudem ein Gutachten beauftragt. Das „Klimagutachten zum Bauvorhaben „Alte Rheinhäuser Straße“ in Speyer (Ökoplan, Mannheim) liegt mit Datum vom 09.06.2016 vor.

Das vorgelegte Planungskonzept für den Bereich „Alte Rheinhäuser Straße“ lässt keine klimatisch negativen Auswirkungen erwarten, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Gewerbeflächen entgehen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die sich aus den Pro-

jekten ergeben, führen nicht zu einer Unterschreitung des ortsüblichen stadtklimatischen Qualitätsniveaus und lassen in der nördlich benachbarten Wohnbebauung keinen Anstieg der bioklimatischen Belastung erwarten. Das derzeitige klimatische Qualitätsniveau in der benachbarten Wohnbebauung bleibt gesichert. Dies schließt somit auch eine zusätzliche Wärmebelastung in der Speyerer Innenstadt aus.

Im Zuge einer vorrausschauenden Stadtentwicklung werden zusätzliche Maßnahmen zur Dämpfung einer Wärmeabstrahlung versiegelter Oberflächen empfohlen:

- Verwendung von Rasengittersteinen oder Paddockplatten zur Befestigung von Parkierungsflächen (Alternativ kann auch möglichst helles Drainagepflaster Verwendung finden)
- Verwendung heller Fassadenfarben.
- Extensive Dachbegrünung zumindest auf Teilbereichen.
- Ist eine Dachbegrünung aus statischen Gründen nicht möglich, sollten die Gewerbehallen durch vorgestellte Baumpflanzungen beschattet werden.

Die empfohlenen Maßnahmen zur Dachbegrünung, Baumpflanzungen, und der Verwendung von versickerungsfähigen Bodenmaterialien wurden in die textlichen Festsetzungen integriert. Sie zielen darauf ab, das örtliche Kleinklima möglichst günstig zu gestalten, um im direkten Nahbereich die prognostizierten klimatischen Zusatzbelastungen zu dämpfen.

Die Verwendung von hellen Fassadenfarben ist kein Festsetzungstatbestand eine Empfehlung wurde jedoch in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auch wenn derzeit durch die Eigentümer nicht gewünscht ermöglicht der Bebauungsplan dennoch das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, so dass die Nutzung von Solarenergie möglich ist.

Die Wiederherstellung des Grünvolumens durch die anzupflanzenden Bäume und Hecken, die Dachbegrünung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien leisten einen wichtigen Beitrag zu einem günstigen Kleinklima. Insgesamt entspricht das Bauungskonzept damit den Zielen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Speyer.

3. BODENSCHUTZ

3.1 ALTABLAGERUNG

Bestand

Es wurden in der Vergangenheit quartäre Kiessande bis etwa auf Höhe des damaligen Grundwasserspiegels, der durch den Rhein als Vorfluter geprägt ist, ausgehoben. Zeitweise existierte ein Baggersee.

Im Anschluss wurde das Privatgelände laut Zeugenaussage in den 50er und 60er Jahren unter Einbau von vornehmlich Erdaushub und Bauschutt wieder verfüllt. Die Rheinhäuser Straße und die Alte Rheinhäuser Straße bestanden bereits vor Verfüllung der Kiesgrube und bilden somit augenscheinlich die Begrenzung der Altablagerung nach Westen und Osten.

Die natürliche Bodenfunktion ist durch den Rohstoffabbau und die landwirtschaftliche Nutzung bereits gestört, so dass diesbezüglich keine zusätzliche Beeinträchtigung erfolgt.

Das komplette Areal des Bebauungsplanes Nr. 068 A ist im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz als registrierte ALG 318 00 000 - 0230 I Altablagerungsstelle Speyer, Alte Rheinhäuser Straße 2 aufgeführt und zwischen 1950 und 1960 als ehemals betriebene Erdaushub-/ Bauschuttdeponie mit einer nicht zugelassenen Deponie I Gemeindemüllplatz erfasst.

Abgelagert wurden dort neben Siedlungsabfälle, Haus-, Sperr- und hausmüllähnlicher Gewerbemüll auch Bauschutt und Erdaushub. Es liegt der Verdacht auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen vor.

Bodengutachten

Bereits 2005 wurde eine orientierende Untersuchung auf dem Grundstück der Fa. Höhl durchgeführt. Aktuell wurde auch das Grundstück der Firma Infiltec begutachtet. Das erste Gutachten „Orientierende Untersuchung In Anlehnung an die BBodSchV auf der Fläche der Fa. Infiltec zwischen Rheinhäuser Straße und Alte Rheinhäuser Straße in Speyer“ (ICP, Karlsruhe) liegt mit Datum vom Mai 2016 vor.

Eine schädliche Bodenveränderungen gemäß BBodSchV bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) für die geplante Nutzungsform als Industrie- und Gewerbegrundstück konnte auf Basis der entnommenen Mischproben des Oberbodens wie auch der Auffüllung nicht nachgewiesen werden.

Grundwassergutachten

Es wurde zunächst im Grundwasser eine Belastung nachgewiesen. „Orientierende Untersuchung In Anlehnung an die BBodSchV auf der Fläche der Fa. Infiltec zwischen Rheinhäuser Straße und Alte Rheinhäuser Straße in Speyer“ (ICP, Karlsruhe) Mai 2016. Dementsprechend wurde eine weitere Untersuchung des Grundwassers durchgeführt. (Orientierende Untersuchung in Anlehnung an die BBodSchV auf der Fläche der Fa. Infiltec zwischen Rheinhäuser Straße und Alte Rheinhäuser Straße in Speyer Hier: - Ergänzende Grundwasseruntersuchungen auf den Flächen der Fa. Infiltec und Fa. Höhl – ICP, November 2016). Hier wurden leichte Prüfwertüberschreitungen für Zink und LHKW festgestellt.

Bezüglich des Grundwassers kommt der Gutachter abschließend zu folgendem Ergebnis:

Grundsätzlich ist bei der Bewertung der möglichen Grundwasserbeeinträchtigung und der Abwägung ggf. erforderlicher Maßnahmen nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip vorzugehen. Trotz leichter Prüfwertüberschreitungen ergibt sich für die Altablagerung nachfolgende Situation: In der näheren Umgebung der Fläche wie auch im festgestellten Abstrombereich liegen keine sensiblen Schutzgüter wie Trinkwassergebiete, Wasserschutz- oder Wasserschongebiete. Stattdessen befinden sich zwischen der Altablagerung und dem Rhein als Vorfluter größtenteils bebaute Industrie- und Gewerbeflächen. Mit Blick auf die Lage dieser Flächen innerhalb der Rheinschleife ist ohne weitergehende Recherche auch davon auszugehen, dass es in der Vergangenheit zu Bodenaustausch des lehmigen Auenbodens oder Auffüllung gekommen ist und der Untergrund bzw. das Grundwassermilieu hier bereits flächenhaft keine natürlichen Verhältnisse mehr aufweist.

Da die Fläche zukünftig nahezu vollständig versiegelt wird, ist ein weiterer Austrag der Schadstoffe über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zukünftig unterbunden. Im Hinblick auf die gesamte Standortsituation ist relevante schädliche Beaufschlagung des Grundwasser mit Zink aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu befürchten.

Eine Sanierung des Grundwasserschadens wäre daher aus fachgutachterlicher Sicht als unverhältnismäßig zu bezeichnen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass nur für den Stoff Zink eine Prüfwertüberschreitung nachgewiesen wurde und eine Sanierung der Fläche mittels Bodenaushub zwangsläufig zu einer Mobilisierung anderweitiger Schadstoffe führen würde.

Die Emissionsquelle für LHKW liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit außerhalb der Altablagerung vor und es kommt in dieser bereits zu einer deutlichen Abreicherung infolge von Verdünnungs- und u.U. Abbaueffekten. Insofern ist die LHKW-Belastung für den hier betrachteten Sachverhalt außer Acht gelassen worden.

Letztlich würde die von den Flächeneigentümern geplante Maßnahme, d.h. eine Bebauung und damit weitestgehende Versiegelung der Fläche per se einer Sicherung der Altablagerung vor dem Eintritt von Niederschlagswasser und folglich der Unterbindung des Emissionspfads „Sickerwasser“ entsprechen. Vor dem Hintergrund, dass die Fläche im Vorfeld entweder ackerbaulich genutzt wurde oder brach lag und Niederschlagswasser ungehindert die Altablagerung durchsickern konnte, würde die Baumaßnahme einer Unterbindung der Wirkungspfade Boden-Grundwasser über das Sickerwasser entsprechen und somit grundsätzlich so einer Verbesserung des Grundwasserzustands führen.

Fazit:

Insgesamt ist die Festsetzung als Gewebegebiet möglich, die vorhandene Altablagerung wird durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet überbaut. Der Direktkontakt für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Sinne der BBodSchV ist somit zukünftig unterbunden.

Die Altablagerung kann im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch im Boden verbleiben und muss nicht saniert werden. Eine Freimessung ist nicht notwendig.

Die Fläche sollte als Altablagerung gekennzeichnet werden, da bei Bodeneingriffen entsorgungspflichtiger Aushub anfallen kann und ggf. Arbeitsschutzmaßnahmen notwendig sind. Erdarbeiten sollten daher fachgutachterlich begleitet werden.

Aufgrund der besseren Hinweiswirkung wurde daher auch die Fläche für die Landwirtschaft in die Kennzeichnung miteinbezogen.

Bei Tiefbauarbeiten oder anderen Eingriffen in den Ablagerungskörper sind Vorkehrungen zur Arbeitssicherheit zu treffen. Diese stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht entgegen. Die Auflagen der Sgd-Süd sind zu beachten (siehe Hinweise zum Bebauungsplan Nr.14).

3.2 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)
- 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 Radonpotenzial-Klassen, 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.

3.3 BAUGRUND

Nach den Eintragungen der geologischen Karten liegt das Planungsgelände innerhalb einer Fluss- aue. Weiter ist das Gelände bereits genutzt worden. Grundsätzlich ist daher mit künstlich aufgebrachtten Auffüllungen und/oder zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die genannten Lockergesteinsböden weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass Altlastenuntersuchungen keine geotechnischen Baugrunduntersuchungen ersetzen.

3.4 KAMPFMITTEL

Es gibt Hinweise darauf, dass zumindest in der Nähe des Plangebietes, östlich der Rheinhäuserstraße in den 40 er Jahren Bomben niedergegangen sind. Das Plangebiet wurde zwar zum Großteil bereits in der Vergangenheit durch Gruben genutzt, jedoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass dennoch Kampfmittel im Gebiet unentdeckt verblieben 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. WASSER

4.1 NIEDERSCHLAGSWASSER

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von Versickerungsflächen und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Um den Wasserabfluß zu verzögern ist in Teilen eine Dachbegrünung vorgesehen. Das Regenwasser soll vor Ort versickert werden.

Durch die beiden Firmen wurde ein Konzept zur Entwässerung des Areals beauftragt (Vorhabensbezogene B-Planänderung Nr. 068, „Alte Rheinhäuser Straße“ Speyer, Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer Mai 2016)).

Eine mögliche Versickerung war im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes mit der Bodenverunreinigung zu koordinieren.

Im nördlichen Rand des Grundstücks Infiltec wurden ausschließlich natürliche Böden ohne anthropogene Auffüllung und ohne Belastung vorgefunden. Im östlichen Rand angrenzend zur „Rheinhäuser Straße“ sind auf dem Grundstück 4133 ebenso natürliche Böden vorhanden. Diese beiden Lagen sind für eine Muldenversickerung geeignet. Eine Abstimmung mit den Wasserbehörden erfolgt im weiteren Verfahren. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt.

4.2 HOCHWASSERRISIKOGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Rheins (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltgesetzes). 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.

5. VERKEHR / IMMISSIONSSCHUTZ

Im Hinblick auf die Verkehrsbelastung und den Schallschutz wurde durch das Büro Modus Consult ein Gutachten erstellt. (Vorhabenbezogene Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Alte Rheinhäuser Straße“, Fachbeitrag Schall und Verkehr, Modus Consult, Karlsruhe Oktober 2016)

Die Aufgabe für das Verkehrsgutachten und den Schallschutz wurde durch das Büro bestand darin:

1. den heutigen Verkehr zu dokumentieren,
2. den zukünftigen Verkehr zu prognostizieren, und
3. die Grundlagen für die schalltechnische Bewertung zu liefern.

Demnach wurde eine Verkehrserhebung durchgeführt und für das Prognosejahr 2030 eine Verkehrsprognose erstellt. Der durch die geplanten gewerblichen Nutzungen zukünftig zu erwartende zusätzliche Verkehr wurde ermittelt und auf die Verkehrsbelastungen des Prognose-Nullfalls umgelegt. Es wurde davon ausgegangen, dass alle Fahrzeuge das Gewerbegebiet über die Kreuzung Reihenhäuser Straße / Alte Rheinhäuserstraße passieren, was eine worst-case Betrachtung darstellt.

5.1 VERKEHRSELASTUNG

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass für alle drei untersuchten Querschnitte an der Alten Rheinhäuser Straße bzw. der Rheinhäuser Straße die sich ergebende Mehrbelastung aus verkehrlicher Sicht sowohl in ihrer Größenordnung an sich, als auch in der sich ergebenden Querschnittsbelastung als unkritisch zu bewerten ist. Auch im Hinblick auf die Knotenpunktleistungsfähigkeit bei der Anbindung an das klassifizierte Straßennetz sind keine Probleme zu erwarten.

5.2 VERKEHRLÄRM

Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Osten und Westen des Plangebietes wurde geprüft, ob im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm beachtet werden müssen. Weiter entfernt liegende Lärmquellen, insbesondere die B 39 in rund 900 m Entfernung nördlich des Plangebietes, tragen zu keinem relevanten Lärmbeitrag auf das Plangebiet bei und werden in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms wird auf die ermittelten Verkehrsmengen für die künftige Situation (Prognose 2030) zurückgegriffen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

5.3 MEHRVERKEHR DURCH DAS PLANUNGSVORHABEN -

Als schalltechnischer Nachweis werden worst-case-Berechnungen durchgeführt, die die Verkehrslärmeinwirkungen für die derzeitige Situation (Analyse 2016) und die zukünftige Situation nach Realisierung der gewerblichen Nutzungen (Prognose 2030) ermitteln. Dabei lässt sich erkennen, dass an allen betrachteten Immissionsorten Pegelerhöhungen auftreten, die – sogar unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung – weniger als 1 dB(A) am Tag betragen. Gemäß 16. BImSchV ist eine Pegelerhöhung jedoch nur relevant wenn die Pegeldifferenz mehr als 3 dB(A) beträgt.

Abschließend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass weitergehende Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschbelastungen durch den zusätzlichen Verkehrslärm daher nicht erforderlich sind.

5.4 GEWERBELÄRM

Das Plangebiet für die Gewerbeflächen liegt in der Nachbarschaft zu nördlich gelegenen Wohnge-

bieten, unmittelbar angrenzenden Kleingartengebieten sowie neben vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Vorbelastung) mit Wohnnutzungen.

Für den Gewerbelärm aus den geplanten Betrieben muss sichergestellt werden, dass die schutzwürdigen 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.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zukünftigen gewerblichen Nutzungen als 'Anlage' außerhalb des Einwirkungsbereichs im Sinne der TA Lärm liegen, d.h. die von den Vorhaben auf der Fläche erzeugten Beurteilungspegel in der schutzbedürftigen Nachbarschaft liegen um mehr als 10 dB(A) unter dem jeweils maßgebenden Immissionsrichtwert der TA Lärm. Somit werden keinerlei Einschränkungen auf benachbarte Gewerbeflächen, Mischgebietsflächen und Wohnflächen verursacht. Damit ist keine Untersuchung der Gesamtbelastung erforderlich. Es werden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Naturschutzrechtliche Ausweisungen sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Es handelt sich überwiegend um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. In den Randbereichen sind einzelne Gehölze vorhanden. Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Altablagerungen bereits stark beansprucht. Mit größeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird nicht gerechnet. Ein Fachbeitrag Naturschutz wurde Verfahren erstellt werden. Die Planung wurde hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft betrachtet.

2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

Im Plangebiet gehen die Vegetations- und Habitatstrukturen der bestehenden Grünfläche auf rd. 8.100 m², durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen vollständig verloren. Randlich werden weitere Strukturen durch die geplanten Geländeauffüllungen temporär überformt. Insgesamt gehen voraussichtlich 4 Einzelbäume und rd. 500 m² Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) verloren. Die Überplanung bzw. der Verlust der Vegetationsstrukturen stellt generell einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere dar.

Dem gegenüberzustellen ist jedoch ein umfangreicher Baumerhalt. Der Verlust von Gehölzen wird im Zuge des Vorhabens durch zahlreiche Neupflanzungen (29 Bäume und ca. 3150 m² Fläche zur Anlage neuer Gehölzstrukturen) kompensiert.

Durch den Verlust an Gehölzstrukturen und die Überplanung der Wiese gehen wichtige Habitatstrukturen, wie Fortpflanzung- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate, für die Fauna verloren.

Da es sich bei den nachgewiesenen Arten vor allem um ungefährdete und ubiquitäre Arten handelt, deren Erhaltungszustand durch die Maßnahme nicht gefährdet ist und da im Umland ausreichend Flächen vorhanden sind, auf welche die Arten ggf. ausweichen können, werden bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatschG nicht erfüllt. Details sind dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen.

3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BODEN

Im Zuge der Bebauung sind eine Auffüllung des Geländes, sowie eine großflächige Versiegelung geplant. Durch die anthropogenen Auffüllungen (Altablagerung) und den Stoffeintrag durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung des Schutzgutes Bodens.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN WASSERHAUSHALT

Grundwasser

Baubedingt besteht die Gefahr, dass Schadstoffe z.B. bei der Betankung und Wartung von Ma-

schinen ins Grundwasser gelangen können.

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 kommt. Da für die Stellflächen und Wege wasserdurchlässige Materialien verwendet werden können die Auswirkungen minimiert werden. Zudem ist die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Fließgewässer

Fließgewässer werden durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinflusst.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

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. Im Klimagutachten sind Maßnahmen zur Verbesserung des lokalen Klimas aufgezeigt. Diese wurden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan integriert.

6. 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 Fa. Höhl Containerdienst GmbH & Infiltec GmbH durch die Lage des Gebietes, mit der angrenzenden gewerblichen Bebauung und dem bestehenden Verkehrsaufkommen nur sehr eingeschränkt vorhanden und ist bei Umsetzung der Planung nicht mehr gegeben. Erholungsgebiete liegen vor allem südlich des Plangebietes im Bereich der Goldgrube und entlang des Rheinhauptdeiches.

Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass die Grundstücke an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzen. Auch im weiteren Radius befinden sich in der Industriestraße Gewerbebetriebe. Das Umfeld ist daher bereits entsprechend vorgeprägt. Ferner wird auf eine Eingrünung des Gebietes Wert gelegt. Zu den Straßen hin sollen zehn Meter breite Grünstreifen angelegt werden. Der Baumbestand soll überwiegend erhalten werden. Die Anpflanzung weiterer Bäume ist geplant.

7. AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCH

Auswirkungen auf den Mensch hat die Planung insoweit, als das eine Lärmbelastung möglich ist. Das vorliegende Gutachten zeigt jedoch, dass die einschlägigen Schutzwerte eingehalten werden. Auch über die Veränderung des Ortsbildes ist der Mensch betroffen. Vor diesem Hintergrund wird sich jedoch die Eingrünung des Gewerbegebietes positiv auswirken.

8. AUSWIRKUNGEN AUF DEN STRAßENVERKEHR

Durch das neue Gewerbegebiet wird Verkehr generiert. Insgesamt wird jedoch davon ausgegangen, dass dieser ohne Probleme auf dem vorhandenen Straßennetz bewältigt werden kann.

Ggf. ist auch eine Entlastung des Neulandes möglich, da das Grundstück Höhl auch von der Industriestraße aus angefahren werden kann.

9. AUSWIRKUNGEN AUF DIE LANDWIRTSCHAFT

Durch die Neuplanung gehen Flächen für die Landwirtschaft verloren. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass die Flächen seit 2003 nur noch extensiv genutzt wurden. Eine Altablagerung ist vorhanden. Die Flächen liegen im Vergleich zu anderen landwirtschaftlichen Flächen verinselt. Eine kleinere weiterhin als Wiese nutzbare Fläche verbleibt.

VI. GUTACHTEN

Folgende Gutachten liegen vor:

- Fa. Höhl Containerdienst GmbH & Infiltec GmbH, Vorhabensbezogene B-Planänderung Nr. 068 „Alte Rheinhäuser Straße“ Speyer, Fachbeitrag Naturschutz (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer September 2016)
- B-Plan-Änderung „Alte Rheinhäuser Straße“ in Speyer, Ersteinschätzung Artenschutz (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer Juni 2016)
- Fa. Höhl Containerdienst GmbH & Infiltec GmbH Vorhabensbezogene B-Planänderung Nr. 068 „Alte Rheinhäuser Straße“ Speyer Fachbeitrag Artenschutz (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer September 2016)
- Orientierende Untersuchung in Anlehnung an die BBodSchV auf der Fläche der Fa. Infiltec zwischen Rheinhäuser Straße und Alte Rheinhäuser Straße in Speyer (ICP, Karlsruhe, Mai 2016)
- Orientierende Untersuchung In Anlehnung an die BBodSchV auf der Fläche der Fa. Infiltec zwischen Rheinhäuser Straße und „Alte Rheinhäuser“ Straße in Speyer, Hier: - Ergänzende Grundwasseruntersuchungen auf den Flächen der Fa. Infiltec und Fa. Höhl - (ICP, Karlsruhe, November 2016)
- Orientierende Untersuchung in Anlehnung an die BBodSchV auf dem Grundstück der Fa. Höhl zwischen der Alten Rheinhäuser Straße und der Rheinhäuser Straße in Speyer (ICP, Karlsruhe, Juli 2005)
- Vorhabensbezogene B-Planänderung Nr. 068, „Alte Rheinhäuser Straße“ Speyer, Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer Mai 2016)
- Klimagutachten zum Bauvorhaben „Alte Rheinhäuser Straße“ in Speyer (Ökoplana, Mannheim, Juni 2015)
- Stadt Speyer, Vorhabenbezogene Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Alte Rheinhäuser Straße“ Fachbeitrag Schall und Verkehr (Modus Consult, Karlsruhe Oktober 2016)

VII. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

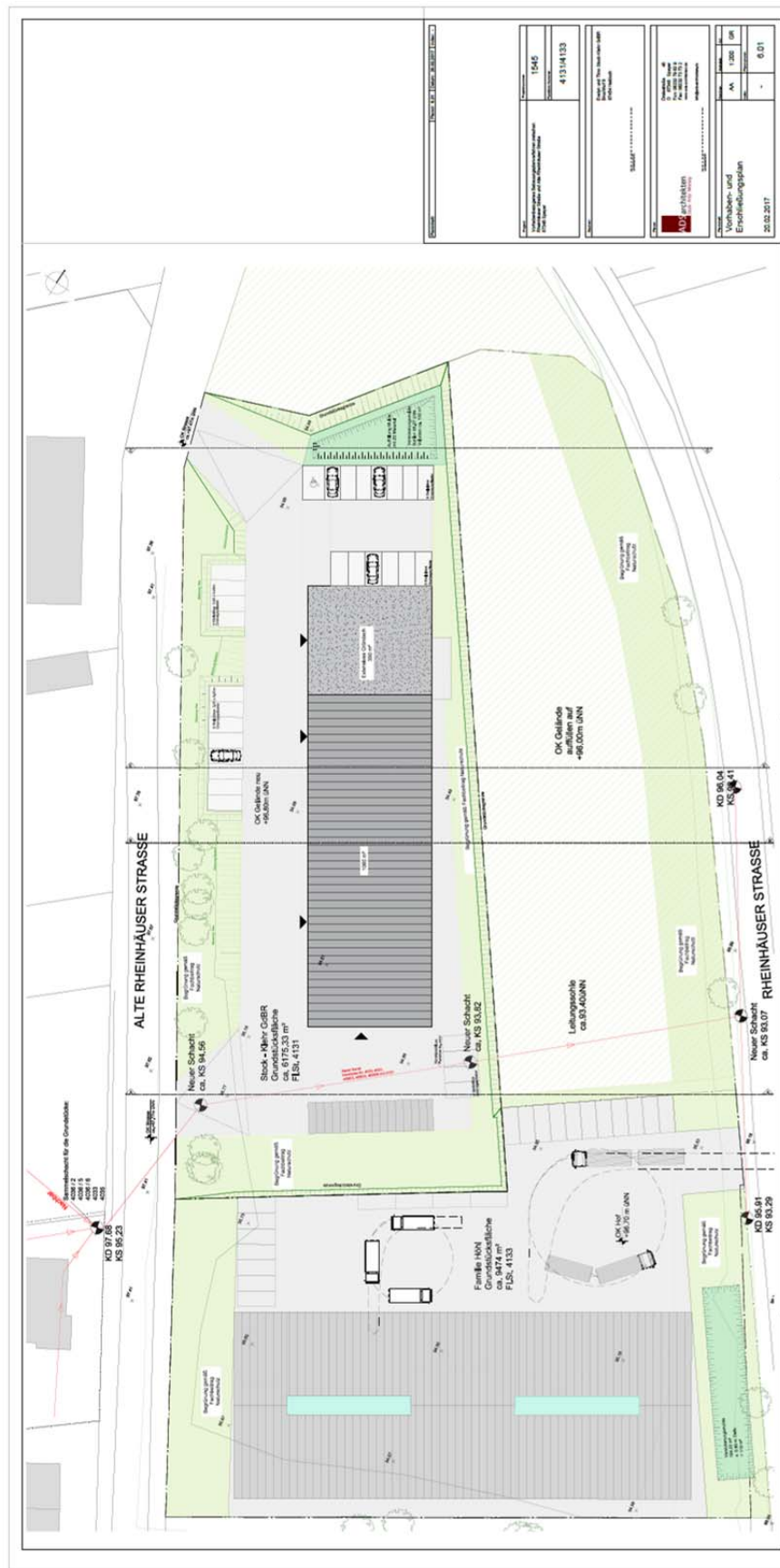
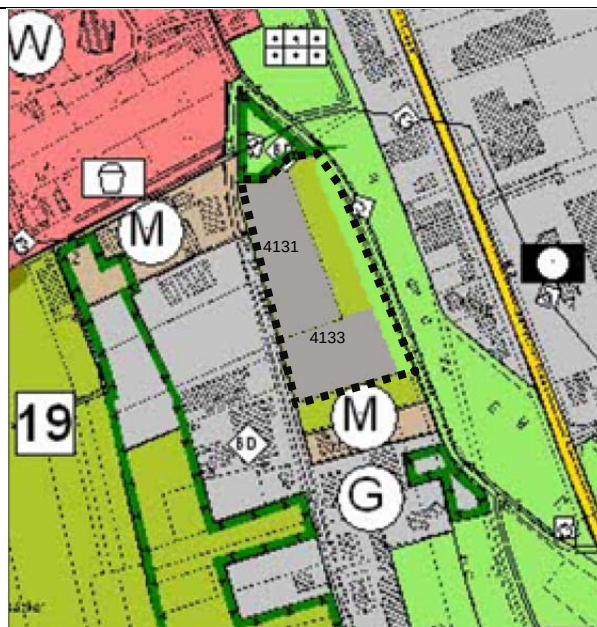
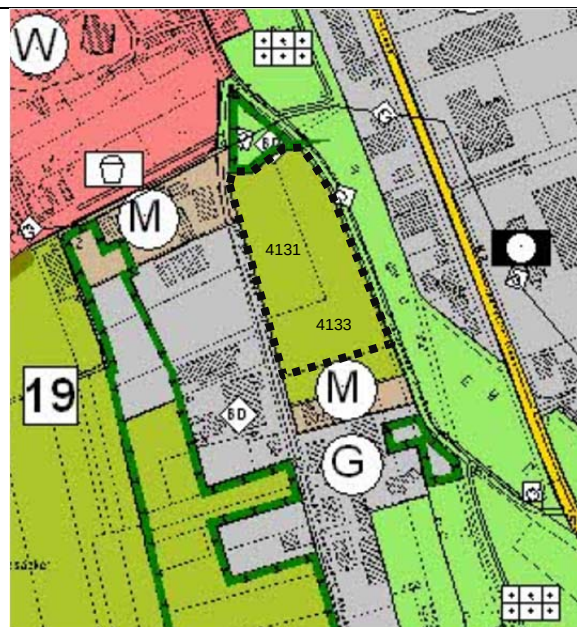


ABBILDUNG 12: GESAMTKONZEPT, ADS ARCHITEKTEN, OHNE MAßSTAB

VIII. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2020 – STADT SPEYER „ALTE RHEINHÄUSER STRASSE, 1. ÄNDERUNG“ GEMÄß § 13A ABS. 2 NR. 2 BAUGB

Anlass:

Die Anpassung ergibt sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde.



Bestand Flächennutzungsplan 2020

Bestand nach Anpassung

Legende:

- Bereich der Anpassung
- Fläche für die Landwirtschaft

Legende:

- Bereich der Anpassung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Gewerbliche Baufläche
- Grünfläche

Darstellung/Ziel:

Bislang waren im FNP 2020 für die Flur-St. 4131 und 4133, Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Künftig wird die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche, einer Fläche für die Landwirtschaft und von Grünflächen erfolgen. Ziel der Planung ist Festsetzung einer Gewebebaufläche für die Erweiterung der in der Alten Rheinhäuser Straße ansässigen Betriebe. Auf den Grünflächen werden Maßnahmen zum Artenschutz vorgesehen.

Die umgebenden Darstellungen bleiben unverändert.

Verfahren:

Der Bebauungsplan Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“ wurde am 28.06.2017 durch den Rat der Stadt Speyer als Satzung beschlossen. Dieser Satzungsbeschluss sowie die Anpassung des Flächennutzungsplans wurden im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr.068 A rechtskräftig und damit auch die Anpassung des FNP 2020. Das Verfahren ist damit abgeschlossen.

Speyer, den
 Im Auftrag:

(Kerstin Trojan) Leiterin der Abteilung Stadtplanung

IX. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

1. ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB

Anregung (gekürzt)	Beschluss / Ergebnis
Fritz Lenhardt – Oberer, Schreiben mit Eingang vom 12.10.2016	
Angeregt wird der Umzug der Firma Höhl in ein Gewerbegebiet.	Ein Antragsverfahren zur Umsiedlung von Teilbereichen des Betriebs in das „Pleiadgelände“ ist derzeit anhängig.

2. ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB

Anregung (gekürzt)	Beschluss / Ergebnis (zusammengefasst)
Landesbetrieb Mobilität Speyer, Schreiben von 29.08.2016	
Da auch eine Büronutzung vorgesehen ist, werden im Hinblick auf die B 39 Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen angeregt. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen. Der durch die geplanten Gewerbebetriebe hervorgerufene Verkehr darf keine Verschlechterung im klassifizierten Straßennetz nach sich ziehen.	Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht nötig. Auf Grund der Entfernung zur Bundesstraße ist nicht von Lärmeinwirkungen oder einer Blendung auszugehen. Ein Verkehrsgutachten liegt vor. Der neu entstehende Verkehr kann durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.08.2016	
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich im Plangebiet stillgelegte Leitungen der Telekom befinden. Bei der Bauausführung sind die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.	Das Schreiben wurde an die Bauherren weitergeleitet. Die Hinweise auf das Merkblatt für Baumstandorte und die Kabelschutzanweisung der Telekom werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Schreiben vom 08.09.2016	
Es wird nicht deutlich, in welchem Umfang eine Abweichung von der bisher ausgewiesenen bzw. bisher festgesetzten Fläche für Landwirtschaft erfolgen soll. Für die spitz zulaufende Restfläche zwischen Alter Rheinhäuser Straße und Rheinhäuser Straße im Norden keine weitere Nutzungsart definiert. Gleiches gilt für einen ca. 120 m langen und ca. 20 m breiten Geländestreifen westlich der Rheinhäuser Straße. Ferner wird angefragt, aus welchem Grund lt. Städtebaulichen Rahmenplan auf dem westlich des entlang der Rheinhäuser Straße in 10 m Breite geplanten Baum- und Grünstreifen eine Geländeauffüllung auf OK Gelände 96 müNN erfolgen soll.	Die Ausführungen zum FNP 2020 in der Begründung werden entsprechend ergänzt. Der Umfang der Abweichung zum FNP 2020 wurde durch Erstellung einer Flächenbilanz ermittelt. Die spitz zulaufende Fläche zwischen Rheinhäuser Straße und Alter Rheinhäuser Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans. Hier wird sich nichts verändern. Auf dem 10 m breiten Geländestreifen entlang der Rheinhäuser Straße werden artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen stattfinden. Eine Auffüllung wird nötig, da sich das Gelände derzeit unter dem Niveau der beiden Erschließungsstraßen befindet und das Gelände erschlossen werden muss.
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 31.08.2016 und Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 30.08.201	
Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentlichen Systeme sicher zu stellen. Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist möglichst über die belebte Bodenzone, wie auch beabsichtigt, zu versickern (§55 Abs. 2 WHG). Eine Versickerung darf nur in unbelasteten Bereichen erfolgen. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.	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. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt. Dieses wird der SGD-Süd im Rahmen der der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 vorgelegt. Eine Versickerung ist in den Randbereichen vorgesehen Wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind im Rahmen der Ausbauplanung durchzuführen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 31.08.2016, Schreiben vom 18.10.2016	
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich das Plangebiet in der durch Deiche, Schöpfwerke gegen Rheinniederung geschützten Rheinniederung befindet. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das komplette Areal des Bebauungsplanes Nr. 068 A im Bodeninformationssystem Rheinland Pfalz als registrierte ALG 318 00 000 - 0230 I aufgeführt ist.	Die Lage des Plangebiets innerhalb des Hochwasser-Risikogebiets wird als Vermerk nach § 9 Abs. 1 Nr. 6a Satz 2 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Die Vorgaben zur Auffüllung des Geländes werden in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert. Die Altablagerung wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Schreiben vom 16.08.2016	
Es wird um die Übernahme der Standarthinweise gebeten.	Die Ausführungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe werden als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.
Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Schreiben vom 23.08.2016	
Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde	Der Hinweis mit der Empfehlung der Baugrunderkundung wird in den Bebauungsplan integriert. Die Empfehlung zur Radonmessung wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen und ergänzend an den Erschließungsträger weitergegeben.
Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz Fachgruppe Luftverkehr, Schreiben vom 07.09.2016	
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“ befindet sich innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrslandeplatzes Speyer.	Der beschränkte Bauschutzbereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Kampfmittelräumdienst Rheinland Pfalz, Schreiben vom 09.09.2016	
Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wird ausgeführt, dass deren Zuständigkeit auf zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt ist.	In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die durchzuführende Kampfmitteluntersuchung aufgenommen.
Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 08.09.2016	
Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde werden folgende Untersuchungen für erforderlich gehalten: Landschaftsplan / Fachbeitrag Naturschutz, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Beide Gutachten wurden erstellt und liegen mit Datum von September 2016 vor.
Beirat für Naturschutz, Schreiben vom 08.09.2016	
In der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung wird lediglich das Potential an gemeinschaftlich geschützten Arten abgearbeitet (nach EU-Recht). Die nationale Naturschutzgesetzgebung scheint diesbezüglich eher nachrangig von Interesse zu sein. In der Konsequenz sind alle Verluste an Lebensraum durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Ebenso sollte unbedingt die Bauausführung durch eine ausgebildete Fachkraft kontinuierlich ökologisch begleitet werden. Für die 10 m breiten Grünstreifen wird z. T. eine zusätzliche Funktion als Stellplatz für Fahrzeuge zugewiesen. Beides zusammen funktioniert nicht. Das Klimagutachten kommt zu der Aussage, dass mit keinen zusätzlichen klimatischen Belastungen zu rechnen ist. Ähnliche Beurteilungen gab es bei den anderen Be-	Der Fachbeitrag Artenschutz wurde entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften erstellt. Klimatische Belastungen bis in das Stadtzentrum liegen gemäß gutachterlicher Stellungnahme nicht vor. Der Anregung wurde entsprochen. Es wurden Maßnahmen zum Vermeidung, Verminderung und zur Minimierung festgesetzt. Auf Grund des beschleunigten Verfahrens wird jedoch ein externer Ausgleich nicht stattfinden

bauungsplänen im Speyerer Süden. In der Summe ergibt dies dann aber doch größere Belastungen, vielleicht bis ins Stadtzentrum. Die bilanzierten Verluste sind dann zu kompensieren, ggf. auch außerhalb des Plangebiets.	
Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 11.08.2016	
Es sind die Vorgaben der nachfolgenden Verordnungen, Richtlinien, Regelwerke, einzuhalten.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergegeben.
Abteilung Bauaufsicht Vermessung, Schreiben vom 11.08.2016 Abteilung Tiefbau, Schreiben vom 12.08.2016-	
Bei erschließenden Straßen sind nur als Fahrbahn - ohne Geh- und Radweg - angelegt, so dass zwischen Fahrbahnrand und Anliegergrundstück noch unterschiedlich breite Übergangsstreifen sind; zudem enthalten beide Straßen keine entsorgungstechnischen Einrichtungen. Die Rheinhäuser Straße, ist zurzeit hauptsächlich mit Kleinpflaster gepflastert. Eine LKW Zufahrt (Höhl) wird die vorhandene Straße relativ schnell zerstören. Die Alte Rheinhäuser Straße hat keine Entwässerung. Die geplanten Zufahrtbereiche (Stock) müssen diesbezüglich geplant und umgestaltet werden. Eine Planung für den Ausbau der Straße sollte gemacht werden um dann die erforderlichen Höhen der Grundstückszufahrten festzulegen.	Die Belange sind bei der Ausbauplanung zu beachten. Ein städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern soll abgeschlossen werden.
Stadtwerke Speyer, Schreiben vom 14.09.2016	
Es sollte mit Blick auf die Klimaschutzziele der Stadt Speyer der Einsatz von hocheffizienten Erzeugungsanlagen und erneuerbaren Energien verbindlich vorgeschrieben werden. Je nach Leistungsbedarf ist eine zusätzliche Trafostation notwendig. Es sind mindestens die Regelung der Abfallsatzung, der Abfallgebührensatzung, der Gewerbeabfallverordnung, des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu beachten. Um die Abwasserentsorgung sicherzustellen, ist durch die Wasserbehörde für den Bau und Betrieb der Retentions- bzw. Versickerungsbecken die Genehmigung zu erteilen. Für das Grundstück (Fa. Infiltect) besteht derzeit keine Möglichkeit anfallendes Schmutzwasser leitungsgebunden zu entsorgen. Eine Grunddienstbarkeit ist zwischen den beiden Bauherren zu regeln. Da sich in der „Alten Rheinhäuser Straße“ kein Kanal befindet, müssen die dort anfallenden Straßenwässer auch zukünftig im Straßenbegleitgrün versickern.	Es werden vertragliche Regelungen zum Einsatz von erneuerbaren Energien empfohlen. Eine Trafostation kann im Plangebiet errichtet werden. Die Auffüllung wird in einem eigenen Antragsverfahren geregelt. Die nötigen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen werden im Für die Schmutzwasserleitungen wird ein Leitungsrecht eingetragen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zukünftig ist der Ausbau der Straßen geplant. Bis dahin werden die Eigentümer den jetzigen Zustand dulden. Eine entsprechende Vereinbarung wird getroffen.

3. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

Anregungen durch Bürger gingen nicht ein.

4. ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

Anregung (gekürzt)	Beschluss / Ergebnis (zusammengefasst)
Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 20.03.2017
Von Seiten der deutschen Telekom wird auf die Stellungnahme vom September 2016 verwiesen.	Es ist keine erneute Abwägung oder Berücksichtigung erforderlich. Auf die Vorlage 2093/2017 wird verwiesen.
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 07.04.2017	
Unter den Hinweisen Punkt 3 ist die Fundstelle der ALEX- Informationsblätter zu aktualisieren. Die Standartempfehlungen unter den Hinweisen Punkt 15 sind für den Punkt Bauanzeige zu aktualisieren. Die Standartempfehlungen unter den Hinweisen Punkt 15 sind um den Punkt Geothermische Nutzung zur ergänzen.	Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden entsprechend den Anregungen der SGD-Süd ergänzt.
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz	Schreiben vom 03.03.2017
Durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz wird erneut darauf hingewiesen, dass in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang eine archäologische Fundstelle verzeichnet ist (Speyer 178).	Der Anregung wurde gefolgt. Die Ausführungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe wurden bereits zur Offenlage als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.
Untere Naturschutzbehörde	Schreiben vom 11.04.2017
Die Artenschutzmaßnahmen aus dem Fachbeitrag Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung. Sie sind vollständig umzusetzen. Mit den Bauherren Stock und Höhl soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen einschließlich der habitatsverbessernden Maßnahme des Fachbeitrages Naturschutz sollen im rechtskräftigen BPL festgesetzt werden. Die grünordnerischen textlichen Festsetzungen sollen durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans nachgewiesen und in der Baugenehmigung zur Auflage gemacht werden.	Der Anregung wurde gefolgt. Die Maßnahmen für den Artenschutz, die Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden bereits zur Offenlage in den Bebauungsplan, wenn möglich als Festsetzung integriert. Falls es keine Festsetzungsmöglichkeit gab, wurden Hinweise aufgenommen. Ein städtebaulicher Vertrag (vgl. Vorlage 2130/2017) wird abgeschlossen. Es geht unter Punkt D der textlichen Festsetzungen die Empfehlung einen Freiflächengestaltplan einzureichen.
Beirat für Naturschutz	Schreiben vom 10.04.2017
Der geplante Erhalt der großen, alten Bäume und der 10 m breite Eingrünungstreifen um das Gelände sind sehr zu begrüßen. Die Bauausführung sollte durch eine ausgebildete Fachkraft kontinuierlich ökologisch begleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein nachträgliches Absterben der Bäume, bzw. eine Rodung der Bäume ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG und damit Verboten hinsichtlich der geplanten Bebauung führt. Der Erhalt der Bäume und der sonstigen Maßnahmen ist mittels eines 5-jährigen Monitorings, nachzuweisen. Es werden in dem 10 m breiten Grünstreifen z. T. an der alten Rheinhäuser Straße Stellplätze für Fahrzeuge zugewiesen. Beides zusammen funktioniert aber nicht. Zudem entspricht der Wurzelraum etwa dem Kronendurchmesser. Eine Nutzung als Lager- Stellfläche für Container in den Freifläche bei der Fa. Höhl ist baurechtlich auszuschließen. Das Klimagutachten kommt zu der Aussage, dass mit keinen zusätzlichen klimatischen Belastungen zu rechnen ist. Dass trotzdem stadtklimatische Auswirkungen zu erwarten sind, zeigen jedoch die Empfehlungen für Dachbegrünung, Baumpflanzungen zur Beschattung und die Verwendung von hellen Farben. Die Summationswirkung mit	Der Anregung wurde in Teilbereichen gefolgt. Eine ökologische Bauleitung ist vorgesehen. Unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen werden keine nach europäischem und/oder nationalem Recht geschützten Habitate beeinträchtigt oder Verbotstatbestände des §44 BNatSchG erfüllt werden. Mehr Möglichkeiten für weitere Maßnahmen bzw. eine weitere Handlungsgrundlage wie ein fünfjähriges Monitoring lassen sich derzeit nicht begründen. Ein fünfjähriges Monitoring soll nicht erfolgen. Die Anregung zu den Stellplätzen wird zur Kenntnis genommen. An der Lage der Stellplätze wird jedoch festgehalten. Denn auch bei Festsetzung der Stellplätze kommen die Planer insgesamt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen dem geltenden Recht entsprochen wird. Die Flächen, die nicht für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind wurden als Flächen für die Landwirtschaft oder als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Klimatische Belastungen bis in das Stadtzentrum liegen gemäß gutachterlicher Stellungnahme nicht vor. Der Fachbeitrag Naturschutz wird beibehalten. Eine quali-

Anregung (gekürzt)	Beschluss / Ergebnis (zusammengefasst)
anderen Bebauungsplänen wurde nicht untersucht. Im Fachbeitrag Naturschutz werden die verschiedenen Biotoptypen zwar quantitativ gegenübergestellt, aber nicht qualitativ gewertet. Dies ist noch entsprechend nachzuweisen.	tative Bewertung erfolgt verbal im Rahme der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter in Kapitel 4 bzw. mittelbar bei der Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs in Kapitel 5.2 des Fachbeitrags Naturschutz.
Stadtwerke Speyer	Schreiben vom 31.03.2017
Die Stadtwerke Speyer verweisen auf die Stellungnahme vom September 2016 (siehe IX 2).	Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren umfassend abgewogen. Es soll an der bisherigen Beschlussfassung festgehalten werden (siehe IX 2). Die Rahmenbedingungen haben sich diesbezüglich nicht geändert.