



ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Speyer
Maximilianstr. 100
67343 Speyer

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

07.11.2023

Mein Aktenzeichen **Ihr Schreiben vom**
Bitte immer angeben! 04.10.2023
3240-0580-05/V4 DW
kp/sdr

Telefon

Bebauungsplan Nr. 069 II "Rheinufer Nord, 2. Teilbebauungsplan Industriehof" der Stadt Speyer

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 069 II "Rheinufer Nord, 2. Teilbebauungsplan Industriehof" kein Altbergbau dokumentiert ist.

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

Des Weiteren befindet sich das angefragte Grundstück innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse "Materia" (Lithium) sowie "Rhein-Pfalz" (Erdwärme). Inhaberin der Aufsuchungserlaubnisse ist jeweils die Stadtwerke Speyer GmbH, Georg-Peter-Süß-Straße 2 in 67346 Speyer.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
USt.-IdNr. DE355604202





Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt.

Auch unter Hinweis auf das Geologiedatengesetz bitten wir um Zusendung der angeführten Gutachten.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

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

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>



zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Dr. Thomas Dreher

Welter, Daniela

Von: Janus, Alberto (LBM Luftverkehr) <Alberto.Janus@lbm.rlp.de>
Gesendet: Mittwoch, 11. Oktober 2023 11:52
An: Fax und E-Mail Stadtplanung
Cc: Welter, Daniela
Betreff: AW: Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Hindernisbegrenzungsfläche des Verkehrslandeplatzes Speyer im Sinne der „Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb (NfL I 92/13)“.

Aus luftrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ausweisung des Bauvorhabens in der vorgelegten Fassung, wenn die Hindernisbegrenzungsfläche nicht berührt werden.

Da Ihr vorhabenbezogene Bebauungsplan im Hindernisbegrenzungsfläche des Verkehrslandeplatzes Speyer liegt, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es zu Überflügen und damit verbundenen Fluglärm kommen kann.

Der Einsatz von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen ist erneut beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 667C, 55483 Hahn-Flughafen zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Alberto Janus

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM RP)

Fachgruppe Luftverkehr
Gebäude 667 C
55483 Hahn-Flughafen

Tel.: +49 (0) 6543 87801654
Fax: +49 (0) 26129141 2217
E-Mail: alberto.janus@lbm.rlp.de
Web: lbm.rlp.de



Verstärkung gesucht: karriere-im-lbm.de

Der LBM verarbeitet personenbezogenen Daten ausschließlich nach den geltenden Grundsätzen der EU-DSGVO. Alle Informationen zu dieser Verarbeitung und Ihren Rechten erfahren Sie auf unserer Internetseite unter www.lbm.rlp.de/Datenschutz oder bei unserem behördlichen Datenschutzbeauftragten unter DatenschutzbeauftragterLBM@lbm.rlp.de.

FB 5 Stadtentwicklung und Bauwesen				
500	27. Nov. 2023			
510				
520	530	540	550	560

FB 1	FB 2	FB 3	FB 4	FB 5
010	Stadtverwaltung Speyer			
020	27. NOV. 2023			
030				
040				
050	060	070	AE FB	AE vorab z.K. 010



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 621
67402 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung Speyer
Stadtplanung
z.Hd. v. Frau Daniela Welter
Maximilianstraße 100
67346 Speyer

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der Wein-
straße
Telefon 06321 99-40
Telefax 06321 99-4222
Referat34@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

22.11.2023

Mein Aktenzeichen 34/2-38.00.03 255-Bebpl-23 Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom 06.10.2023 p. mail	Ansprechpartner/-in / E-Mail Wolfgang Maisch Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	Telefon / Fax 06321 99-4171 06321 99-4222
---	---	--	--

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):
Bebauungsplan Nr. 069 II und Örtliche Bauvorschriften „Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan Industriehof“ Stadt Speyer
hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Welter,
sehr geehrte Damen und Herren,

die angestrebte Nutzungsmischung bei dem o.g. Bebauungsplan soll auf Bebauungsplanebene durch die Festsetzung urbaner Gebiete gesichert werden.
Die Sanierung der Bausubstanz, so die Ausführungen, sowie der Ausbau der Infrastruktur sind notwendig um eine langfristige zweckmäßige Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Zusätzlich dazu wird am südlichen Gebietsrand im Übergang zum Wohngebiet Rheinufer Nord ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zu dem o.g. Bebauungsplan nehme ich aus wasser- abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wie folgt Stellung.

1. Ver- und Entsorgung

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

Den Unterlagen zu entnehmen ist das Plangebiet zum größten Teil bereits bebaut. Somit liegen auch bestehende Leitungen vor, welche genutzt werden können.



Entsorgung- Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der Erhalt des lokalen Wasserhaushalts (DWA A 100) und die Fragestellungen zur Wasserhaushaltsbilanz (DWA-M 102-4) sind bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „**Erhalt des lokalen Wasserhaushalts**“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

Die Vorgaben nach dem technischen Regelwerk der DWA und hier insbesondere dem DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung [ISiE]“ neben der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-/M 102 mit den wasserwirtschaftlichen Anliegen des Gewässerschutzes mit besonderer Fokussierung auf niederschlagsbedingte Siedlungsabflüsse sind in den Vordergrund zu stellen.

Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Nach dem Bebauungsplan wird Fassadenbegrünung vorgesehen und das anfallende Regenwasser soll bereits auf den begrünten Dachflächen zurückgehalten werden. Zur weiteren Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sollen die Freiflächen im Westen in Frage kommen. Diese Ansätze werden begrüßt.

Eine möglichst intensive Begrünung der Dachflächen und eine Begrünung der Gebäudefassaden sind zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts (hier primär Thema Verdunstung) vorzusehen. Ansätze zur Verdunstung (Fassadenbegrünung) in Anlehnung an die Tabelle 3 nach DWA-M 102-4/BW-M-3-4 sind zu beachten.

Im Sinne einer klimagerechten Planung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

Die Baugebiete sind so zu gestalten, dass der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit breitflächig auf den Grundstücken vor Ort zu versickern oder in Zisternen zwischen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.



Eine lange Verweilzeit des Niederschlagswassers auf dem Gelände rechtfertigt noch nicht die Ableitung dieses Wassers ohne vorher sorgfältig die Möglichkeit zur Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung vor Ort geprüft zu haben. Die Lage und Größe der Grundstücke ist dementsprechend zu gestalten.

Bezugnehmend zu 1.8 - Öffentliche Grünfläche sollten auf den geplanten Flächen die der Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Spätestens mit Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist eine **Wasserhaushaltsbilanz** aufzustellen und mit vorzulegen. Weiter ist eine **Detailplanung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung** unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen (**wasserrechtliches Erlaubnisverfahren**).

3. Starkregen / Überflutungsvorsorge

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

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist auch dieser Punkt zu berücksichtigen.

Hier ist bspw. an überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und / oder Rückhaltebecken) zu denken.

Starkregen:

Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 – Starkregenmodul oder <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080/>) aus dem vom Land Rheinland-Pfalz erstellten Hochwasser- und Starkregen-Infopaket sind nur geringe Entstehungsgebiete für Sturzfluten oder Abflusskonzentrationen ausgewiesen, die für das Plangebiet eine Bedrohung darstellen können. Im Norden und Westen des Plangebietes sind Wirkungsbereiche potentieller Überflutung entlang von Tiefenlinien ausgewiesen in denen sich das Wasser bei Starkregen sammeln und voraussichtlich nicht schnell genug abfließen oder versickern können wird.

Daher sollte in diesen Bereichen keine neue Bebauung vorgesehen werden um neue Risiken zu vermeiden (wo möglich, sollte in diesen Bereichen die bestehende Bebauung zurückgebaut werden, um auch bestehende Risiken zu reduzieren). Auch für die restlichen Bereiche ist nie ganz auszuschließen, dass das Wasser nach einem Starkregenereignis sich in der Straße oder dem Gelände staut bzw. nicht schnell und ungehindert genug abfließen oder versickern kann. Damit besteht die Möglichkeit, dass Wasser in Gebäude, insbesondere Keller oder Tiefgaragen - so vorhanden - eindringen kann. Sofern keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden, drohen Gebäuden, die in den Bereichen der Abflusskonzentrationen oder Tiefenlinien liegen, Schäden durch eindringendes Wasser. **Auf die aktuellen**



Sturzflutgefahrenkarten wird hingewiesen. Diese, mit Erläuterungen sind abrufbar unter:
<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>.

Hochwasser:

In den Hochwassergefahrenkarten des Landes (z.B. unter <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/>) sind für das Plangebiet explizite Hochwassergefahren bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder bei einem Extremhochwasser des Rheins ausgewiesen. So wird das Plangebiet in beiden Fällen bis über 4m unter Wasser liegen. Weite Teile der Stadt Speyer liegen in der eingedeichten Rheinniederung und somit in einem Bereich, der nur durch den Rheinhauptdeich vor einem Rheinhochwasser geschützt wird. D.h. die Gefährdung der betroffenen Stadtteile bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder einem über das Bemessungshochwasser hinausgehendem Ereignis (HQ extrem) ist real. Auf diese Gefährdungslage muss ein Vorhabenträger bzw. Bauherr deutlich hingewiesen werden. Bei den landseitig des Rheinhauptdeiches liegenden Flächen handelt es sich nicht um Überschwemmungsgebiete. Restriktionen im Sinne von Bauverböten gibt es nicht. Dennoch gibt es, wie bereits erwähnt eine reale Gefährdungslage, die berücksichtigt werden muss. Ziel der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie der EU ist unter anderem neue Risiken zu vermeiden und die Minimierung von vorhandene Schadenspotentialen. Vor diesem Hintergrund wirkt die Errichtung von Bauwerken und insbesondere kritischer Infrastruktur in überflutungsgefährdeten Bereichen diesen Zielen entgegen. Unbestreitbar wird die Hochwassergefährdung durch den Klimawandel größer werden. Es ist notwendig, Strategien zu entwickeln, um die Auswirkungen des Klimawandels zu mindern. Es sollte immer die Frage nach sinnvollen Alternativen gestellt werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfehle ich dringend keine neuen Strukturen in diesen Bereichen zu errichten und für die Erhaltung von historischer Substanz eine hochwasserangepasste Bauweise die die mögliche Überflutungshöhe berücksichtigt. Wertvolle Geräte und Systeme die durch eindringendes Wasser Schaden nehmen können, sollten in diesem Bereich nicht aufgestellt oder installiert werden.

4. Bodenschutz

Grundsätzlich bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken unter Beachtung der genannten Hinweise:

Sachverhalt:

Gemäß aktuellem Kenntnisstand befindet sich ein Großteil des Plangebietes innerhalb der folgenden bodenschutzrelevanten Fläche:

- **Reg.-Nr.: 318 00 000 – 5509/ 000 – 00: Ehem. Celluloid-Fabrik/Laugentechnik, Speyer, Franz-Kirrmeier-Str. 19**

Status: Altstandort, altlastverdächtig



Die bodenschutzrelevanten Aspekte sind in den vorliegenden Bebauungsvorschriften (Stand: 28.09.2023, Fassung: Frühzeitige Beteiligung) auf Seite 10, Punkt 4.1 „Altlasten“ ausreichend geregelt.

Des Weiteren grenzen an das Plangebiet folgende bodenschutzrelevante Flächen an:

- **Reg.-Nr.: 318 00 000 – 5505/ 000 – 00: Ehem. Bahnschwellen- und Holzimprägnierungsanlage Fa. Richtberg, Speyer, Franz-Kirrmeier-Str. 22**
Status: Altstandort, hinreichend altlastverdächtig
- **Reg.-Nr.: 318 00 000 – 5113/ 000 – 00: Ehem. Metallwerke Speyer, Speyer, Franz-Kirrmeier Str. 17**
Status: Altstandort (in Bearbeitung)
- **Reg.-Nr.: 318 00 000 – 0266/ 000 – 00: Ablagerungsstelle Speyer, ehem. Fa. Dupre**
Status: gesicherte Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig

Für die o. g. Flächen existieren Hinweise auf Untergrundverunreinigungen. Die Vornutzungen sind bekannt und grundsätzlich bodenschutzrelevant. Die Hinweise zum Bodenschutz sind im weiteren Verfahren entsprechend den noch ausstehenden Untersuchungen zu ergänzen.

4. Stellplätze

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

6. Auffüllungen

Ab dem ersten 01.08.2023 sind

- beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)
- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung



zu beachten.

7. Tiefgaragen/Grundwasser

Ein Bodengutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen nicht bei. Generell wird empfohlen auf Unterkellerungen, Tiefgaragen im Plangebiet zu verzichten; wenn diese vorgesehen sein sollten, sind geplante Unterkellerungen, Tiefgaragen etc. **wasserdicht** auszuführen.

Eine Gefährdung der Standsicherheit des Rheinhauptdeiches durch Unterkellerungen, Tiefgaragen ist auszuschließen. Entsprechende **gutachterliche Nachweise** müssen geführt und vorgelegt werden.

Insbesondere bei langanhaltenden Rheinhochwässern ist mit hohen Grundwasserständen bis Geländeoberkante zu rechnen. Bei der Bauausführung ist dies zu berücksichtigen.

Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

8. Temporäre Grundwasserabsenkung

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

9. Rheinniederung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Areals in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.

Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem geplanten Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch, kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge sollte eine angepasste Bauweise und Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.

Im Weiteren siehe auch Punkt 3 Starkregen / Überflutungsvorsorge.

10. Hochwasserschutz - Rheinhauptdeich

Die Sicherheit des Rheinhauptdeiches ist durch den Planentwurf in zwei Aspekten



betroffen:

Punkt 1: Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Deichschutzzone

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb der landseitigen Schutzzone des Rheinhauptdeiches. Diese erstreckt sich 150 m von der Mitte der Deichkrone zur Landseite hin. Innerhalb dieser Zone bedürfen Grabungen, Bohrungen, Rammungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Sicherheit der Deiche beeinträchtigen können, der **Genehmigung** durch die zuständige Wasserbehörde.

§16 Rheindeichordnung enthält entsprechende rechtliche Regelungen hierzu.

Punkt 2: Errichtung einer Steganlage als Verbindung zum Rheinufer

Bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen am Rheinhauptdeich sind die Anforderungen der DIN 19712 „Hochwasserschutzanlagen an Fließgewässern“ zu beachten. Gemäß diesen Empfehlungen dürfen bauliche Fremdanlagen auf dem Rheinhauptdeich nur errichtet oder betrieben werden, wenn dies nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand vermeidbar ist.

In der Örtlichkeit zeigt sich seit mehreren Jahren der Bedarf an einer Wegeverbindung zwischen Industriebauhof und Rheinufer am Vorhandensein von mehreren Trampelpfaden, durch welche die Grasnarbe auf dem Deichkörper und der Deichkrone bereits in unzulässiger Weise beschädigt wurde. Die ausgetretenen Trampelpfade führen aktuell zu einer verstärkten Erosion des Oberbodens und damit zu einer Gefährdung der Deichsicherheit. Ein Betreten der Deichoberfläche wäre jedoch nur mittels einer Zaunanlage zu unterbinden.

Bedingt durch die in den vergangenen 20 Jahren erfolgte, bauliche Entwicklung zwischen altem Rheinhafen, neuem Wohnquartier AM FLUSS und Ziegelofenweg hat der Rheinhauptdeich und das Rheinufer als Naherholungsraum beständig an Bedeutung hinzugewonnen. Mit der Ausweisung von weiteren Flächen zum Zweck der Wohnbebauung wird sich dieser Nutzungsdruck weiter verstärken und damit auch die Beeinträchtigung der Grasnarbe des Rheinhauptdeiches. Um die Deichsicherheit zu gewährleisten, müsste die Deichoberfläche abgesperrt werden. Ein solche Maßnahme wird jedoch aus verschiedenen Gründen als nicht umsetzbar erachtet.

Mit der Umsetzung der in dem Planentwurf ausgewiesenen Rampe würde die Nutzung zielgerichtet auf den Deich geleitet, dort jedoch zum Teil der unkontrollierten bzw. ungeplanten weiteren Wegfindung überlassen.

Der Errichtung einer Steganlage auf die Deichkrone und der Ausweisung weiterer Wohnflächen mit Gastronomie im Industriebauhof kann unter Anbetracht der Auswirkungen auf die Deichsicherheit nur zugestimmt werden, wenn der gesamte Deichabschnitt zwischen dem Wohnquartier AM FLUSS und dem Kreisel Franz-Kirrmeier-Straße /Auestraße in dem Bebauungsplan-Entwurf als Fläche für den Hochwasserschutz (Rheinhauptdeich) mit allen zum Erhalt einer unbeschädigten Deichoberfläche benötigten Verkehrsanlagen dargestellt wird. Hierzu zählen die Schaffung von mindestens zwei befestigten Querungen des Rheinhauptdeiches (eine auf Höhe des Industriebauhofes und eine weitere am Kreisel Auestraße) und ein gegebenenfalls dazwischen längs verlaufender, befestigter Weg auf der Deichkrone.

Wir gehen davon aus, dass die Verkehrssicherungspflicht für die neu entstehenden Anlagen der Stadt Speyer obliegt.

Die uneingeschränkte Deichverteidigung im Hochwasserfall ist zu gewährleisten und sicherzustellen!



Der „Hochwassertourismus“ darf sich nicht verstärken.

Durch Einbauten am Deichkörper wird die Deichunterhaltung erschwert. Der Mehraufwand ist von der Stadt Speyer zu tragen.

In welcher Form diese Anlagen errichtet werden, ist mit der Deichmeisterei / Neubaugruppe Hochwasserschutz in Speyer und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Folgende Fragen stellen sich:

Wie wird der Aufenthalt der zahlreichen Nutzer auf dem Rheinhauptdeich ohne Beschädigung der Grasnarbe möglich sein?

Müssen die Querungen barrierefrei gestaltet werden?

Wäre eine Deichscharte an Stelle eines Steges aus diesem Aspekt heraus zu bevorzugen?

Würden zwei Treppenanlagen als kurzfristig umsetzbare Lösung die Anforderungen der Stadtplanung langfristig erfüllen?

Diese Fragen sind im Weiteren im Sinne der Deichsicherheit und Hochwasserschutz zufriedenstellend zu klären.

11. Abbruchmaterialien

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

Fazit:

Die oben genannten Randbedingungen (Punkte 1-11) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind bei den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Das **Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept** inklusive Wasserhaushaltsbilanz für das Baugebiet 069 II Rheinufer-Nord, 2 Teilbebauungsplan „Industrie Hof“ ist **unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange** aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen (**wasserrechtliches Erlaubnisverfahren**).

Insbesondere auf Punkt 10 (Hochwasserschutz-Rheinhauptdeich), den Fragestellungen sowie Erfordernis der Genehmigung bezüglich Rheindeichordnung wird hingewiesen.

Es kann noch keine abschließende Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf erfolgen, da die o. g. Ausführungen und Fragen zu der geplanten Steganlage zu beantworten sind und die Wasserhaushaltsbilanz fehlt und noch vorzulegen ist.

Im weiteren Bauleitplanverfahren bin ich erneut zu beteiligen.



Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

Ust-ID-Nr.:
DE 305 616 575

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd, siehe <https://sgdsued.rlp.de/service/elektronische-kommunikation>



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Postfach 10 07 20 - 67407 Neustadt

Stadtverwaltung Speyer
Stadtplanung
Frau Daniela Welter
Maximilianstr. 100
67346 Speyer

Dienststelle Neustadt

Postanschrift:

Postfach 10 07 20
67407 Neustadt / Weinstr.
Telefon: 0 63 21 / 91 77-0
Telefax: 0 63 21 / 91 77 699

Hausanschrift:

Chemnitzer Straße 3
67433 Neustadt / Weinstr.

Az. 14-04.03 Auskunft erteilt / Durchwahl
Herr Henninger-646
E-Mail: tim.henninger@lwk-rlp.de

Datum: 09.11.2023

Beteiligung nach §4 Abs. BauGB Bebauungsplan 069 II Rheinufer Nord - 2 Teilbebauungsplan „Industriehof“

Ihr Schreiben vom: 06.10.2023

Az.: -

Sehr geehrte Frau Welter,
sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der o.g. Bebauungsplan-Entwurfsplanung sind von hier aus gegebenen Verfahrensstand keine grundsätzlichen Bedenken zu sehen. Gemäß Umweltbericht (Kapitel 4.3/4.4) wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren ergänzt. Wir bitten insofern um Überlassung, um zum o.g. Bebauungsplanverfahren abschließend Stellung nehmen zu können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Henninger)

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§§ 4, 4a Baugesetzbuch)**

Hinweis:

Mit der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird Ihnen als Behörde oder sonstigem Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden Sie insbesondere aufgefordert, sich über den Ihrer Ansicht nach erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Eine weitergehende Stellungnahme zum Inhalt der Planung ist in diesem frühen Stadium noch nicht zwingend erforderlich, kann aber im Einzelfall zweckdienlich sein.

Stadtverwaltung Speyer Fachbereich 5 / 520 Stadtplanung Maximilianstraße 100 67346 Speyer	Az.: 520 – Bearbeiter: Daniela Welter Tel.: 06232-142484 Fax: 06232-142761
Art der Beteiligung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frühzeitige Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB <input type="checkbox"/> Reguläre Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	
Bebauungsplan 069 II für das Gebiet Rheinufer Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriehof"	
<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB): 07.11.2023	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Stadtverwaltung Speyer Abteilung Umwelt und Forsten Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Maximilianstraße 12 67346 Speyer Tel.: 06232-142487 Fax: 06232-142784 E-Mail: maximilian.denninger@stadt-speyer.de

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)

Hinweis zur Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Bilanzierung Eingriff/Ausgleich:

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs ist im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung noch zu ergänzen. Daraus ergibt sich der Bedarf an externen Ausgleichsflächen (siehe GOP, S 23). Es ist darauf zu achten, dass für die landwirtschaftliche Fläche der fiktive Bestand angenommen wird. Gemäß des angrenzenden Bebauungsplans „13s Schlangenwühl Süd“ wird der fiktive Bestand (Maßnahme Ö2) folgendermaßen definiert:

"Parkartig zu gestaltende Grünflächen. Die im Bebauungsplan als Ö2 gekennzeichneten Flächen sind als Extensivgrünland anzusäen und mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu be-pflanzen. Die Wiesen sind in Abhängigkeit von der späteren Nutzungsintensität zu unterhalten".

Daher sind folgende Biotoptypen anzunehmen:

- mäßig artenreichen Magerwiese (ED1),
- 10% Strauchpflanzungen (Gebüsche mittlerer Standorte, BB9),
- 30 Einzelbäume mittlerer Ausprägung (BF3).

Artenschutz:

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind einzuhalten. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind rechtzeitig umzusetzen, sodass diese bei der Umsiedelung von Zauneidechsen und damit vor Baubeginn wirksam sind. Die Herleitung der Flächengrößen für die Ersatzhabitats der Zauneidechse ist im Fachbeitrag Artenschutz darzulegen. Auch sind Aussagen zum Erhaltungszustand der lokalen Population zu treffen.

Ggfs. können vor Ort nicht die vollen 5.400 m² an temporären Ersatzhabitats hergestellt werden, wodurch die ökolog. Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann. Möglicherweise werden im Rahmen der Ausnahmeprüfung nach § 45 FCS-Maßnahmen nötig. Dies ist mit der Oberen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Da das Plangebiet offensichtlich von einem, wenn auch nicht quantifizierten, Vorkommen der Wechselkröte tangiert ist, würde es sich anbieten, auf den zur Versickerung vorgesehenen Grünflächen dieses Vorkommen zu stützen. Zur Schaffung von Laichmöglichkeiten dieser gefährdeten und diesbez. eher anspruchslosen Art mit weiter rückläufigem Bestand könnten kleinflächig an wenigen Stellen tiefer gelegene Staubereiche, ggf. auch Druckwassersenkten, geschaffen werden, ohne die eigentliche Versickerungsfunktion zu beeinträchtigen.

Weitere Planungshinweise:

- Die Notzufahrt zwischen Gewerbegebiet im Geißhorn, I-Hof und Rheinufer Nord ist im Plan noch darzustellen. Diese ist bislang nur textlich beschrieben.

- Im "Urbanes Gebiet" ist eine maximale GRZ von 0,8 zulässig- diese wird jedoch in Teilbereichen überschritten. Wir bitten um entsprechende Nachweis bzw. Berechnung
- Der Quartiersplatz und das Boulevard sollten stärker, z.B. mit doppelten Baumreihen durchgrünt werden und sollten im B-Plan als Grünfläche, nicht als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt werden.
- Derzeit vorhandene, bzw. im Rahmenüplan dargestellte Grünflächen werden im BPlan nicht als Grünfläche dargestellt, sollen diese überbaut werden (und wie wirkt sich dies auf die GRZ aus) ?
- Im Umweltbericht wird beim Baumbestand (S. 20/21) mit Umfang gearbeitet. Im Dokument "Bewertung des erhaltenswerten Baumbestandes" wird in Tabelle 4 mit dem Durchmesser gearbeitet. Dies sollte zur Vergleichbarkeit auf Umfang vereinheitlicht werden.
- Umweltbericht Anhang 1 (Pflanzliste): Warum werden Bäume zweiter Ordnung nur als Halbstamm verwendet?. Diese unterscheiden sich in ihrem Habitus nur in der Größe
- Bebauungsvorschriften Nr. 2.4.1.: Schottergärten- wieso nur als Hinweis und nicht als Verbot, wenn über LBO und Begrünungssatzung verboten? § 21a LNatSchG bezieht sich auf das Landesgesetz Baden-Württemberg und ist anzupassen.
- Bebauungsvorschriften Nr. 4.8: Bitte Hinweis auf Einhaltung von DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, dort stehen alle wesentlichen Vorgaben.
- Bebauungsvorschriften Nr. 1.13: Bitte hier auf Pflicht zum Freifächengestaltungsplan hinweisen, statt bei 4.3.
- Bzgl. des Mobilitätskonzepts betonen wir bei den geplanten Notzufahrten die Notwendigkeit, deren Anlage und Bauweise so vorzunehmen, dass eine darüber hinaus gehende Benutzung, z. B. für nicht gebietsbezogene Verkehre als Abkürzung, nachhaltig unterbunden wird.

<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachwertkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	
<input type="checkbox"/> Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen	
Speyer, den 03.11.2023	Im Auftrag Gezeichnet Maximilian Denninger
Ort, Datum	Unterschrift

Stellungnahme zum Bebauungsplan 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan Industriebhof

Grundsätzlich wird die Weiterentwicklung des Industriebhofes begrüßt, da das Gelände bereits heute einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist und durch die nun geplante Veränderung relativ wenig umweltrelevante Beeinträchtigungen verursacht werden.

Deutliche Veränderungen für Natur und Umwelt werden allerdings durch die Erweiterung der geplanten Bebauung auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen sowie auf die Brachflächen im Süden des Industriebhofes verursacht. Auch wenn sich diese Erweiterungsflächen heute überwiegend durch einen relativ geringen Biotopwert auszeichnen, so verursacht die geplante Überbauung trotzdem erhebliche Umweltauswirkungen – vor allem durch den Verlust von (weitgehend) natürlichem Boden. Durch künftige Gebäude und die Zuwegung in diesem Erweiterungsbereich wird der Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und damit u.a. auch der Verlust des Biotopentwicklungspotentials bewirkt.

Die Umweltbelange sind (für den jetzigen Stand des Verfahrens) schon weitgehend bearbeitet. Ausarbeitungen zu Umweltauswirkungen sind in den Anlagen

- Umweltbericht und Grünordnungsplan (mit den Anlagen 1, 2 und 3)
- Fachbeitrag Artenschutz (mit den Anlagen 1 und 2)

umfassend dargelegt. Die vorliegenden Maßnahmenvorschläge wurden zudem in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

In die Pflanzliste (Umweltbericht und Grünordnungsplan, Anhang 1 sowie in den Bebauungsvorschriften) sollte - zumindest für private Grünflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) – auch 'heimische Obstbäume' (unter 'Bäume 2. Ordnung') und 'heimische Obstgehölze' (unter Sträucher) aufgenommen werden.

Ggfs. notwendige externen Maßnahmen werden – so die Darlegung im Umweltbericht mit Grünordnungsplan - im weiteren Verfahren dargelegt werden. Hierzu wird dann eine plausible Ableitung des notwendigen Umfangs und ein passendes Maßnahmenkonzept zur Offenlage des Bebauungsplanes erwartet.

Dass mit Abgabe des Bauantrags ein Freiflächengestaltplan einzureichen ist (Bebauungsvorschriften, Pkt. 4.3), wird begrüßt. Wir empfehlen hierzu die Berücksichtigung der bdla-Broschüre 'Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan' (2022).

Stellungnahme zur V. Änderung des FNP 2020 "Industriebhof"

gleichlautend Stellungnahme zum Bebauungsplan 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan Industriebhof

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§§ 4, 4a Baugesetzbuch)**

Hinweis:

Mit der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird Ihnen als Behörde oder sonstigem Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden Sie insbesondere aufgefordert, sich über den Ihrer Ansicht nach erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Eine weitergehende Stellungnahme zum Inhalt der Planung ist in diesem frühen Stadium noch nicht zwingend erforderlich, kann aber im Einzelfall zweckdienlich sein.

Stadtverwaltung Speyer Fachbereich 5 / 520 Stadtplanung Maximilianstraße 100 67346 Speyer	Az.: 520 – Bearbeiter: Daniela Welter Tel.: 06232-142484 Fax: 06232-142761
Art der Beteiligung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frühzeitige Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB <input type="checkbox"/> Reguläre Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	
Bebauungsplan 069 II für das Gebiet Rheinufer Nord, 2. Teilbebauungsplan Industriebhof	
<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB): 10.11.2023	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Stadtverwaltung Speyer Abteilung Umwelt und Forsten Untere Immissionsschutzbehörde Frau Görich Maximilianstraße 12 67346 Speyer Tel.: 06232-142303 Fax: 06232-142784 E-Mail: Friederike.Goerich@stadt-speyer.de
--

<input type="checkbox"/> Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können Einwendungen Rechtsgrundlagen Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)
<input type="checkbox"/> Hinweis zur Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachwertkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die Stellungnahme der Abt. 253 vom 8.12.2020, übersandt mit E-Mail vom 17.12.2020 "Anregungen 251,252, 253", behält weiterhin ihre Gültigkeit. In der Begründung zum BPI, Ziffer 2.3, wird ausgeführt, dass es in den Randbereichen des Gebietes zu leichten Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwertes tag kommt. Im Hinblick darauf sollten auch die Auswirkungen der Immissionen auf das benachbarte Wohngebiet Rheinufer Nord betrachtet werden, um insbesondere durch planerische Maßnahmen Überschreitung der im Wohngebiet geltenden Immissionswerte bereits im Voraus zu vermeiden. Erfahrungsgemäß kommt es in Bereichen, wo Wohnbebauung an eher gewerblich genutzte Gebiete angrenzt, häufig zu Lärmkonflikten. Dies zeigt sich gerade im Verhältnis Wohngebiet Rheinufer Nord und jetziges Industriefhofgebiet immer wieder. Die Erstellung des neuen BPI sollte die Chance sein, dieses Mißverhältnis zu korrigieren und eine Pufferzone (MI) zwischen dem Industriefhofareal mit (teils störender) gewerblicher Nutzung und dem angrenzenden Wohngebiet zu schaffen. Im Plangebiet sollten Festlegungen getroffen werden, in welchen Bereichen lautere Gewerbeansiedlungen möglich sind. Dies wäre u.E. im nördlichen Planbereich empfehlenswert, da dort angrenzend Gewerbe- und Industrieflächen (BPL Schlangenwühl Süd) vorhanden sind, so dass die im Plangebiet und in den dort angrenzenden Gebieten gültigen Immissionsrichtwerte voraussichtlich eingehalten werden können.
--

<input type="checkbox"/> Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen	
Speyer, den 12.10.2023.	Im Auftrag Friederike Görich
Ort, Datum	Unterschrift

An

AbtL. 250

Interne Beteiligung Wettbewerb Industriebau

Anmerkungen Immissionsschutz

- Im Rahmen der schalltechn. Untersuchung (Fichtner Water & Transportation GmbH, 2020) wurde für das Plangebiet ein Beurteilungspegel tagsüber von 63 dB(A) berechnet. Dies entspricht dem Immissionsrichtwert (IRW) tags in einem urbanen Gebiet (MU) gem. Ziffer 6.1 c) TA Lärm.
Gemäß der Aufgabenbeschreibung wird angestrebt, das Plangebiet als urbanes Gebiet zu nutzen. An der nördlichen Plangebietsgrenze sei ein Gewerbegebiet vorstellbar. Ebenso solle für die städtische Ackerfläche im Westen des Plangebietes MU festgelegt werden. Die Brachfläche „Rheinpark“ im Süden des Plangebiets sei entsprechend dem vorhandenen angrenzenden Wohngebiet Rheinufer-Nord als Wohngebiet zu entwickeln. Das bestehende Wohngebiet Rheinufer-Nord im Süden des Plangebietes und der Brachfläche ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; dort gilt ein maximaler Immissionsrichtwert tagsüber von 55 dB(A). Der Unterschied zwischen dem IRW des Wohngebietes von 55 dB(A) und dem IRW für das MU von 63 dB(A) ist gravierend. Der im MU zulässige Wert wird u.E. dem Ruhebedürfnis der im Wohngebiet Rheinufer Nord lebenden Menschen nicht gerecht. Die direkte Nachbarschaft von WA und MU kann zu dauerhaften Konflikten führen.
Im Kapitel 3.6, Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, des Auslobungsentwurfes wird lediglich auf die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes eingegangen.

Fazit: Es fehlt die Betrachtung der Auswirkungen von Gewerbelärm auf das angrenzende Wohngebiet Rheinufer Nord, als Immissionsort. Diese wäre u.E. zu ergänzen und die Ergebnisse entsprechend bei den Planungen zu berücksichtigen.

Wir regen insbesondere an, dass zwischen dem Wohngebiet und dem Gebiet, für welches MU festgelegt werden soll, ein Riegel mit lärmärmer gewerblicher Nutzung „Mischgebiet“ (MI), ausgewiesen wird, wo der maximale Immissionsrichtwert tagsüber bei 60 dB(A) liegen darf. Auch denkbar wäre ein Grünriegel.

Hinweis zu BPlan-Verfahren:

Auf Grundlage des Wettbewerb-Ergebnisses muss der Umfang des Lärmschutzes im Laufe des BPlan-Verfahrens konkreter festgelegt werden, in diesem Zusammenhang sollten Festlegungen getroffen werden, dass innerhalb eines solchen Mischgebietes

Aktivitäten wie Musik-Events und Gastronomie mit Freisitz inklusive Beschallung (Hintergrundmusik, Live-Musik u.ä.) lediglich zum benachbarten Gewerbegebiet hin zulässig sein. Hintergrund: Im Sommer 2020 kam es wg. Musikbeschallungen eines Biergartens im Industriebhof (Industriebhof-Garten/ Weinkiste) zu einer massiven Beschwerdelage. Es ist fraglich, ob ein Gastronomiebetrieb die gesetzlichen Immissionswerte (WA oder MI) bei Beschallung eines Freisitzes einhalten könnte.

- Auch für das im Westen liegende Gewerbegebiet (Schlangenwühl Süd BPL 013 S) sollte eine **Immissionsprognose durchgeführt werden**, auch dort gibt es Wohnbebauung. In der Vergangenheit gab es hier immer wieder Lärmbeschwerden durch Gewerbelärm aus dem angrenzenden Industriebhof.
- In der Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung wird beschrieben, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes in der Nachtzeit Überschreitungen des Richtwertes für urbane Gebiete sowie auch für Gewerbegebiete auftreten. Wohnbebauung sei daher nur sehr eingeschränkt möglich. Auch ergeben sich im nördlichen Teil leichte Überschreitungen des Tagwertes. Zudem kommt u.E. hinzu, dass nördlich des Industriebhofareals ein GI angrenzt. Hier gilt es zu beachten, dass bei Beschwerden eines Nachbarn aus einem Wohngebiet über einen Gewerbebetrieb, auch wenn dieser im Industriegebiet liegt, am nächstgelegenen Immissionspunkt die Lärmwerte für die dortige Gebietseinstufen eingehalten werden müssen. Das könnte für die betreffende Firma zu folgenschweren Maßnahmen führen, z.B. An- und Abfahrtverbot der LKW in der Nachtzeit. Wohnbebauung muss ausreichend Abstand zu bereits vorhandenen Betrieben haben, um in Zukunft Konflikte zu vermeiden.

Fazit: Von einer Wohnbebauung im nördlichen Bereich des Planungsareals sollte u.E. daher abgesehen werden, zumal bereits heute die maßgeblichen Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebiets an der Stelle teils überschritten werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Lärminderung, wie z.B. Verwendung lärmarmen Geräte, Arbeiten bei geschlossenen Toren, Verwendung von Elektro- statt Dieselgabelstapler u.ä. sind keine geeigneten Maßnahmen, auf die bereits in der Planungsphase zurückgegriffen werden sollten, um gesetzliche Richtwerte einhalten zu können, zumal diese überwiegend verhaltensabhängige Maßnahmen, keine planerischen sind. Hierbei handelt es sich um Mittel, die im Vollzug als ultima ratio eingesetzt werden, um bei vorhandenen Gegebenheiten eine Problemlösung herbeizuführen. Dies darf nicht das Mittel der Wahl in einer Planungsphase sein.

- In der Auslobung werden innerhalb des Gebiets, das für die Wohnnutzung vorgesehen ist, Senioren-WGs als auch Wohnen für Familien sowie Wohnen für junge Erwachsene skizziert. In verschiedenen Lebensphasen unterscheiden sich Aktivitäts- und Ruhezeiten deutlich. Wir empfehlen deshalb zur Vorbeugung von Spannungen Flächen für Wohnen im Alter nicht unmittelbar neben „Wohnen für junge Erwachsene“ zu etablieren.

Welter, Daniela

Von: Berlinghoff, Katrin
Gesendet: Montag, 6. November 2023 11:03
An: Welter, Daniela
Cc: Schwarz, Bernd
Betreff: AW: Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“

Liebe Daniela,

zum Bebauungsplan 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ möchte ich aus dem Bereich Klimaschutz folgende Anmerkungen/ Hinweise einbringen:

- In der Begründung würde ich ergänzen, dass eine Kombination aus Dachbegrünung und PV grundsätzlich erwünscht ist. Vielleicht passt es am ehesten auf Seite 8, Absatz 6?
- Für die öffentlichen Verkehrsflächen fände ich wichtig, dass im Sinne des Schwammstadt-Konzeptes der gewählt Belag eine entsprechende Versickerungsleistung hat, um anfallendes Regen-/Oberflächenwasser vor Ort aufzunehmen und zu speichern (z.B. wasserdurchlässigen Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen).

Herzliche Grüße
Katrin

Stadtverwaltung Speyer
Klimaschutzmanagement

T +49 6232-142596
E katrin.berlinghoff@stadt-speyer.de <<mailto:katrin.berlinghoff@stadt-speyer.de>>

Maximilianstrasse 12
67346 Speyer

www.speyer.de <<http://www.speyer.de>>

<<https://www.gemeinsam-gegen-sexismus.de/>> <<https://www.speyer.de/de/rathaus/verwaltung/amtsblatt/d-115/>> <<https://www.m-r-n.com/>> <<https://www.speyer.de/de/datenschutz/social-media/facebook/>>

Bitte beachten Sie:

Verwenden Sie für E-Mail Anhänge bitte das PDF-Format oder – in Ausnahmefällen – die aktuellen Office Formate, die auf *...x enden, also .docx, .xlsx, usw.

E-Mails mit Dateianhängen in den alten Office-Formaten (.doc, .xls, usw.) werden aufgrund der hohen Bedrohungslage durch diese Dateianhänge, automatisch und ohne weitere Benachrichtigung gelöscht.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Welter, Daniela <Daniela.Welter@Stadt-Speyer.de>

Gesendet: Freitag, 6. Oktober 2023 08:50

An: albert.schaedler@mdi.rlp.de; anbau@fba.bund.de; andreas.lochbaum@vgrd.de; Annegret.Kilian@telekom.de; bauleitplanung@hwk-pfalz.de; beteiligungen-rlp@hv-suew.de; birgit.bensch-beyler@lbm-speyer.rlp.de; boris.krieger@boehl-iggelheim.de; boris.wuest@sgdsued.rlp.de; c.engel@hockenheim.de; christiane.temmen@neptuneenergy.com; dekanat.speyer@evkirchepfalz.de; externe-planungen_kreuzungen@pfalzwerke-netz.de; forstamt.pfaelzer-rheinauen@wald-rlp.de; info@altlusheim.de;

SWS; AN, Herr Kreiser
über

DocuSigned by:

96F75F78B60D42F...

08.11.2023

SWS; AN, Herr Wittner
und

DocuSigned by:

FE4DA7CDBC2B4D1...

SWS; ED, Herr Wölle
Und

DocuSigned by:

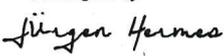
531EE1E27E084E1...

SWS; FM, Herr Lang
und

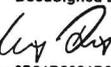
DocuSigned by:

1B57F229BB5A423...

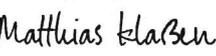
SWS; AN, Herr Hermes
und

DocuSigned by:

E8333F7E0BEB494...

SWS; GF, Herr Bühring
und

DocuSigned by:

6B01D8821D31433...

EBS; WL, Herr Klaßen

DocuSigned by:

63B1A2E6ECF9465...

an

Stadtplanung FB 520, Frau Daniela Welter

Vollzug des Baugesetzbauches (BauGB)

Bebauungsplan 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan Industriefhof

Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Zu der mit der E-Mail vom 09.10.2023 zugesandten Beteiligung nehmen die Stadtwerke Speyer und die Entsorgungsbetriebe Speyer wie folgt Stellung:

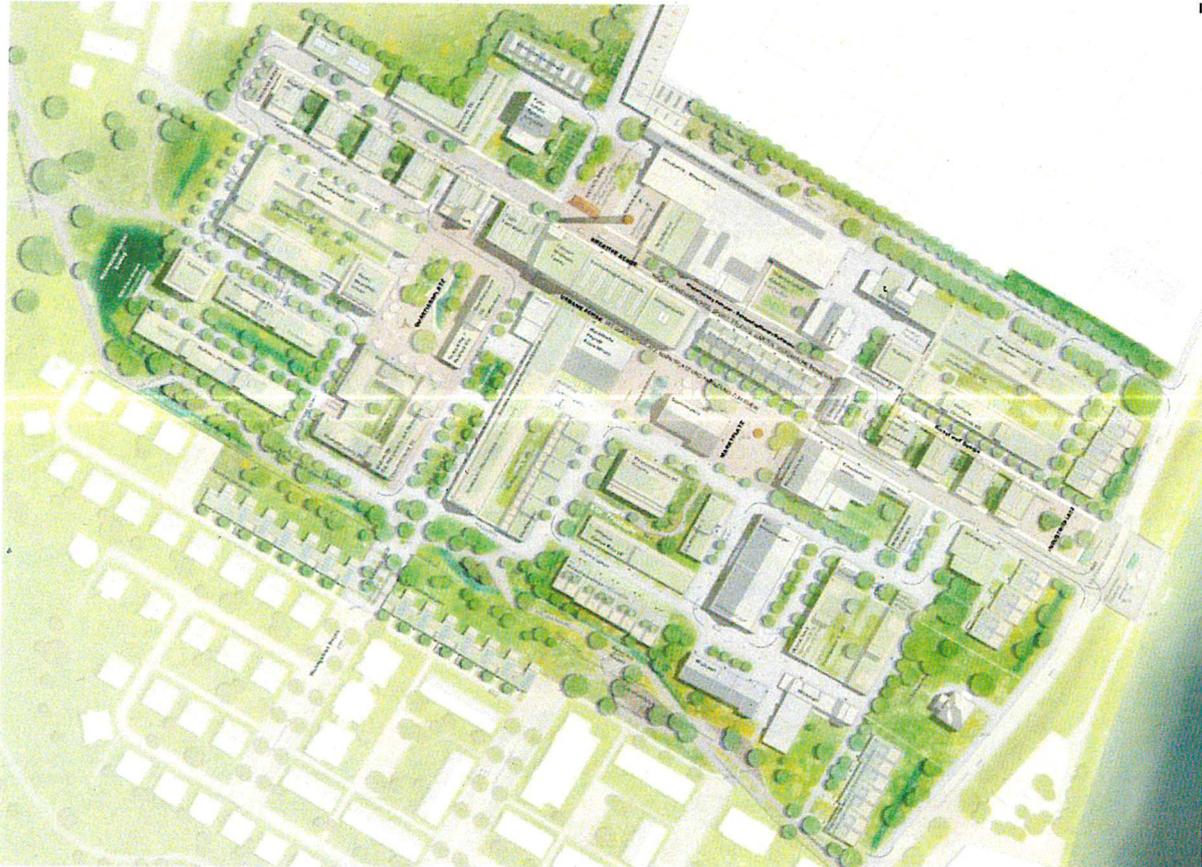
Zusammenfassung

Mit Schreiben vom Juli 2023 haben die Stadtwerke Speyer GmbH auf die Vorteile einer öffentlichen Erschließung hingewiesen. Der hierfür erforderliche städtebauliche Vertrag sollte zeitnah erstellt und in Kraft gesetzt werden.

Um die Klimaschutzziele der Stadt Speyer zu erreichen, sollte die Nutzung von ressourcenschonenden Energieträgern festgeschrieben werden. Das künftige Ziel einer 100%igen regenerativen Energieversorgung des Geltungsbereichs muss in die weiteren Planungsschritte eingehen, berücksichtigt und dargestellt werden. Derzeit wird die Nutzung von Fernwärme als Hauptenergieträger des Baugebietes gesehen. Aber auch andere Energieformen werden eine wichtige Rolle spielen. Dabei sollte eine integrierte Betrachtung der Themen Wärmeversorgung, dezentrale erneuerbare Energieproduktion und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität das Ziel sein. Bereits vorhandene Untersuchungen und Ideen der Regenwasserbewirtschaftung sollten

durch den Planer berücksichtigt werden. Regenwasser ist im Gebiet zurückzuhalten, zu versickern oder zu verdunsten. Der Überflutungsschutz ist für das Starkregenereignis einzuhalten. Die sich hieraus ergebende erforderliche Höhenentwicklung des Geländes sollten bereits jetzt thematisiert, dargestellt und ggf. visualisiert werden. Ebenso sollte in einem weiteren Planungsschritt der Ausgleich der Wasserführung thematisiert werden.

Abbildung 1: Siegerentwurf



Energieberatung

Um das Ziel der Stadt Speyer bis 2030 Strom und bis 2040 Wärme aus regenerativen Quellen zu beziehen, sollten in der städtebaulichen Rahmenplanung entsprechende Verpflichtungen bzw. Anforderungen festgelegt werden.

Insbesondere sollte die Nutzung von Photovoltaik vorgesehen werden. Hierbei sollten im Hinblick auf die städtischen 100% Ziele die maximal möglichen Anlagengrößen der Maßstab sein. Um die Wärmeversorgung und das damit verbundene erneuerbare Wärmeziel zu berücksichtigen, sollte ein energetisches Gesamtkonzept entwickelt und umgesetzt werden.

Wärme

Fernwärme

Durch die unmittelbare Nähe der Fernwärmeleitung in der Zufahrt des Industriebahnhofs, (bereits bei der Erschließung des BA 1 wurde die Fernwärmeleitung in das Baugebiet hinein verlegt) ist hier die Nutzung der Fernwärme äußerst sinnvoll. Aufgrund des sehr günstigen Primärenergiefaktors von 0,40 kann die Fernwärme einen großen Beitrag zu einer effizienten Energienutzung liefern und wird als wirtschaftlichste Lösung angesehen. Investitions- und Betriebskosten sind deutlich geringer als bei vergleichbaren Inselfösungen.

Aktuell bestehende Anteile der Fernwärme:

-Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung	99,7%
-Wärme aus erneuerbaren Energien	12,5 %

(Siehe Zertifikat im Anhang. - Stand: 07.2023)

Der Anteil der regenerativen Energie in der Fernwärme wird sich gemäß den politischen Zielen in Zukunft weiter erhöhen.

Um ein Wärmenetz wirtschaftlich und hydraulisch optimal bauen und betreiben zu können, ist es erforderlich, dass der gesamte Wärmebedarf im Urbanen Gebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet dann durch Fernwärme gedeckt wird.

Die Anordnung der Wärmeübergaberäume (Hausanschlussräume) sind so zu wählen, dass die Länge der Hausanschlussleitungen möglichst kurzgehalten werden. Es muss an den entferntesten Abnahmepunkten stets eine gewisse Mindestabnahme an Wärme vorhanden sein, dass ein Wärmenetz hydraulisch und energetisch optimal funktioniert. Für eine optimierte Fernwärmeverteilung (Regelanlage) wird unter Umständen eine Fläche von ca. 5m x 4m benötigt. Details können in den weiteren Planungsgesprächen abgestimmt werden.

Die Stadtwerke Speyer GmbH hat sich entschlossen mit dem Ausbau des BA 1 (2022) vorbereitend für die weitere Erschließung Anschlussmöglichkeiten an das Fernwärmenetz zu schaffen. Eine weitere Erschließung mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Sollte der Wohnbereich WA bautechnisch vorgezogen werden und eine Erschließung aufgrund des dann geringen Wärmebedarfs technisch und wirtschaftlich nicht darstellbar sein, kann eine Versorgung mittels Wärmepumpentechnik geprüft werden. Bei einer netzgebundenen Wärmeversorgung ist aus hydraulischen Gründen immer eine dauerhafte Mindestabnahme an Wärme erforderlich.

Strom

Photovoltaik

Wir begrüßen die Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen auf Dachflächen mit Dachneigungen zwischen 0° und 10°. Wir würden jedoch auch empfehlen die Solaranlagen auf den Denkmalschutzten Gebäuden, deren Dächer aufgestockt oder erneuert werden eine PV-Verpflichtung aufzunehmen. Darüber hinaus sollten PV-Anlagen für alle Bestandsbauten pauschal genehmigt werden.

In der Beispielaufzählung der begründeten Einzelfälle (Bebauungsvorschriften Ziffer 1.12) sollte „Denkmalschutz“ und „nordexponierte Dachflächen“ gestrichen werden. Aus unserer Sicht sind PV-Anlagen auch auf denkmalgeschützten Gebäuden und flachgeneigten Norddächern zu errichten.

Innere Erschließung

Zur Versorgung des Plangebietes wird eine Trafostation erforderlich. Der Platzbedarf für eine Trafostation von ca. 8m x 8m ist vorzusehen. Die genaue Größe kann nach Abstimmung des Leistungsbedarfes festgelegt werden.

E-Mobilität

Frühzeitig sollte das Konzept und die benötigte Leistung für eine mögliche Ladeinfrastruktur E-Mobilität abgestimmt werden. Die SWS bieten hier Lösungen sowohl für öffentliche als auch private Ladeinfrastruktur.

Quartierstrom

Da sich ein Großteil des Areals auf einem Grundstück befindet und die Eigentümeranzahl gering ist, könnte sich das Areal für ein Quartierstrom-Konzept eignen. Die Möglichkeiten der gemeinsamen Nutzung von Erneuerbaren Energien-Anlagen (Insbesondere PV-Anlagen), die sich durch die besondere Konstellation ergeben, sollten evaluiert und bewertet werden. Sollte keine Gesamtlösung dahin gehend umsetzbar sein, sind solche Konzepte auch für Teilquartiere (z.B. Reihenhauszeilen o.Ä.) ggf. vorteilhaft. Vor allem die in dem Bebauungsplan und dem Klimagutachten genannten PV-Carports lassen sich so aufgrund der reduzierten Netzentgelte wirtschaftlicher umsetzen.

Breitband / FTTB

Die Erschließung des Areals mit Glasfaser ist geplant.

Gas

Die Stadtwerke Speyer GmbH wurden 2022 seitens des Industriebhofes beauftragt den Altbestand an das öffentliche Gasnetz anzuschließen. Die Verlegearbeiten im BA 1 und 2 erfolgten in

den Sommermonaten 2022. **Eine weitere Erschließung mit Erdgas in dem nun neu zu erschließenden Gebiet ist nicht vorgesehen.**

Die Gebäude Franz-Kirrmeier-Straße 18A, Franz-Kirrmeier-Straße 19 sowie 2 nebenstehende Gebäude sind über das öffentliche Gasnetz im Bereich Franz-Kirrmeier-Straße versorgt. Ob eine weitere interne Erschließung vorliegt, ist der Stadtwerke Speyer GmbH nicht bekannt. Ausgehend vom Baugebiet (BG) „Rheinufer Nord“ bis zur Hasenpfühlerweide verläuft eine Mitteldruckgashaupleitung über das Grundstück 4874/57.

Wasser

Das Areal Industriefhof ist im Bereich der Franz-Kirrmeier-Straße an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Übergabe hierzu erfolgt öffentlich im Gebäude Franz-Kirrmeier-Straße 18A. Die innere Verteilung erfolgt ab dem Gebäude Franz-Kirrmeier-Straße 18A mittels einer privaten Erschließung. Zu dieser liegen uns keine Informationen vor. Des Weiteren sind im Außenbereich Franz-Kirrmeier-Straße 19 sowie 2 nebenstehende Gebäude mittels eines Hausanschlusses DN 50 an das öffentliche Netz in der Franz-Kirrmeier-Straße angeschlossen. Ausgehend vom BG „Rheinufer Nord“ bis zur Hasenpfühlerweide verläuft eine Trinkwasserhauptleitung über das Grundstück 4874/57. Eine geordnete Erschließung wäre über die vor genannten Hauptleitungen in der Franz-Kirrmeier-Straße als auch über die Verbindungsleitung BG „Rheinufer Nord“ zur Straße Hasenpfühlerweide möglich.

Die Stadtwerke Speyer GmbH wurden seitens des Industriefhofes beauftragt den Altbestand an das öffentliche Wassernetz anzuschließen. Die Verlegearbeiten im BA 1 und 2 erfolgten in den Sommermonaten 2022. Mit diesen Verlegearbeiten wurden gleichzeitig die Anschlussmöglichkeiten für den neu zu erschließenden Bereich geschaffen.

Eine weitere Anbindung der Wasserversorgung ist über die Hasenpfühlerweide vorgesehen.

Abwasser

Das Regenwasser läuft derzeit teilweise oberirdisch ungeregelt ab bzw. verbleibt auf den Oberflächen und staut sich in die Bebauung zurück. Auf Grund steigender Ansprüche an Wohnqualität und Arbeitsumfeld, geplanten zusätzlich zu versiegelnden Flächen ist das geregelte und sichere Ableiten des Regenwassers, gem. dem derzeit gültigen Regelwerk und vorliegenden Handlungsempfehlungen (z.B.: Quelle: Starkregenvorsorge im Städtebau und in der Bauleitplanung; Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg), darzustellen.

Auf Grund der begrenzten Flächen zur Regenwasserversickerung und um den geschützten Landschaftsbestandteil „Schlangenhühl“ (s. a. Pflege- und Entwicklungsplan 11/1996) für eine Wiederbelebung der Auenstruktur mit dem erforderlichem Wasserdargebot versorgen zu kön-

nen, soll ein Drosselabfluss in die dortigen Gewässerstrukturen eingeleitet werden. Die Auswirkungen sind zu bewerten und die Drosselabflussmenge festzulegen.

Die Anforderungen des A 102 (Wasserhaushaltsbilanz) sind für den Gesamteinzugsbereich zu erstellen und zu bewerten. Die sich aus dem A 102 ergebenden Anforderungen sind einzuhalten. Dies betrifft bei einer Neubebauung oder Umgestaltung auch die Flächen des „Pfirrmann-Geländes“.

Der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen ist in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Hierzu können auch multifunktionale Flächen zur Rückhaltung herangezogen werden.

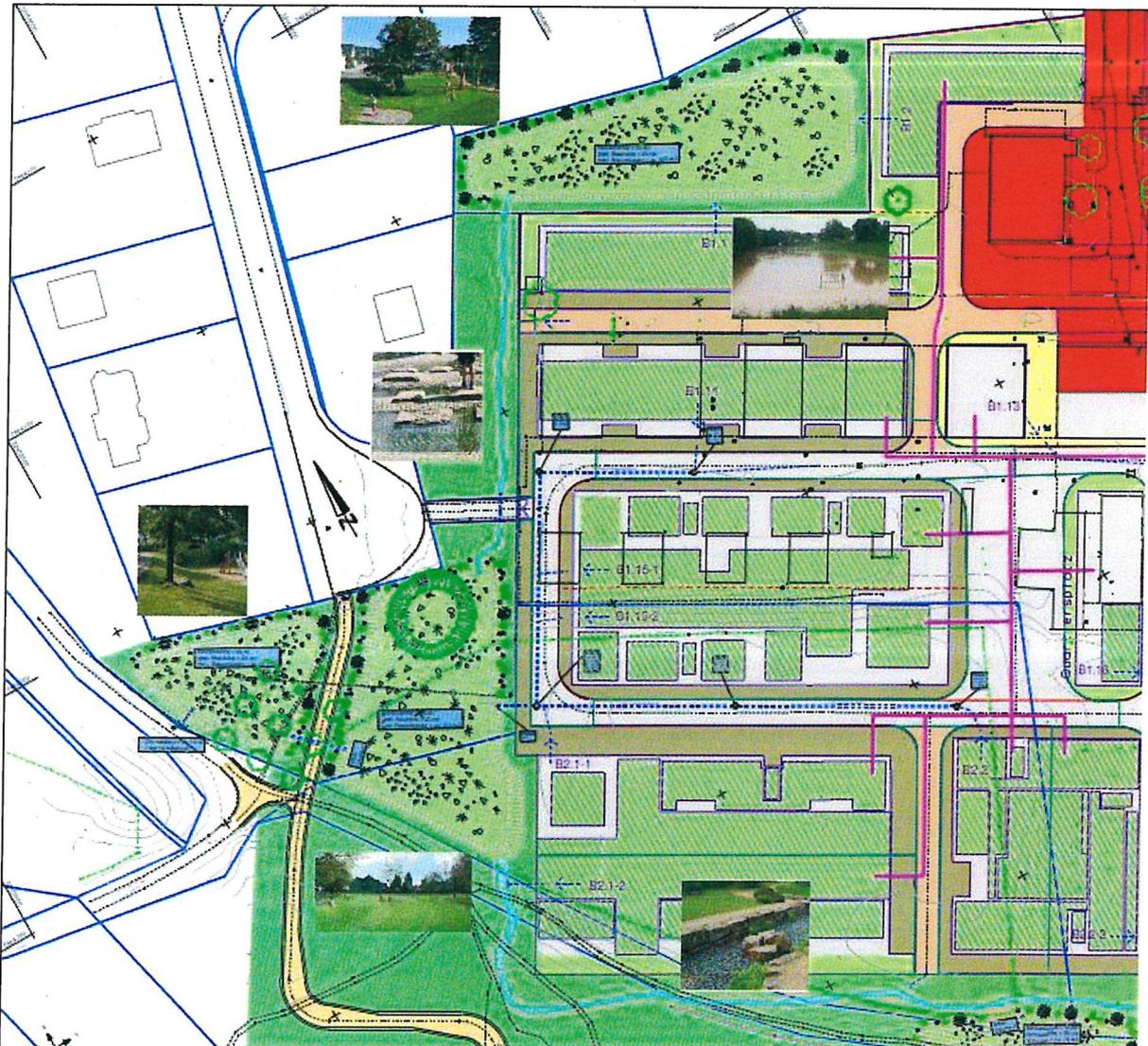


Abbildung 2: Entwässerungsplanung Versickerung- und Rückhaltemöglichkeit; Stand: 10/2023



Bei gutem Wetter eine Liegewiese, bei starkem Regen ein Kanal | Abbildung: Ramboll Studio Dreiseitl

Abbildung 3: multifunktionale Fläche Kopenhagen; [Klimawandel: Kopenhagen sagt Überflutungen den Kampf an](#)

Zum Regeln der späteren öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist ein städtebaulicher Vertrag bzw. ein Erschließungsvertrag notwendig. Die Erhebung anteiliger Investitionskosten halten wir uns vor. Unabhängig von den Kosten der inneren Erschließung der Grundstücke, sind die Beiträge und Kosten der abwassertechnischen Erschließung nach der jeweils gültigen Abgabensatzung bzw. Gebührensatzung für die Abwassereinrichtung zu entrichten.

Abfall

Auf die Pflichten zur getrennten Überlassung/Sammlung von Abfällen u.a. gemäß der Abfallsatzung der Stadt Speyer und der Gewerbeabfallverordnung sowie dem für die Getrennthaltung der Abfälle notwendigen Platzbedarf wird verwiesen.

Für die Speiseresteentsorgung der Gastronomie ist ein kühler bzw. gekühlter Raum vorzusehen, in dem diese bis zum Abfuhrtag hygienisch unbedenklich und geruchsarm zwischengelagert werden können.

Für die Befahrung des Geländes durch Müllfahrzeuge gelten u.a. die Vorschriften der DGUV Informationen 114-601 und 214-033. Diese sind unbedingt zu beachten. Die Straßen- und Wegeoberflächen der von der Müllabfuhr zu befahrenden und von den Müllwerkern zu begehenden Flächen sind eben und frei von Hindernissen und Stolperstellen zu gestalten.

Bei neu anzulegenden Erschließungsstraßen ist auf ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten der Müllsammelfahrzeuge sowie auf ausreichende Kurvenradien im Einmündungsbereich und bei Kurven und Fahrbahnverschwenkungen zu achten (Fahrzeuglänge ca. 10m, 3-Achsfahrzeuge, Schleppkurve gemäß EAE 85/95 Fahrkurve 3 bzw. RAST 06, ausreichende Fahrbahnbreite $\geq 3,55\text{m}$ mit entsprechendem Lichtraumprofil). Für die Anlage eines geeigneten Wendehammers verweisen wir unter Zugrundelegung eines 3-achsigen Müllsammelfahrzeuges mit einer Fahrzeuglänge von 10 m und einem zul. Gesamtgewicht von 26t ebenfalls auf die RAST 06.

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

Gemäß Ziffer 3 ff darf Müll nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Wendekreise/Wendeschleifen sind dann geeignet, wenn sie ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp (2- oder 3-achsig, ggf. lenkbare Achsen) abhängig, mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen, in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben und an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen). Pflanzinseln sollten erst ab einem Wendekreisradius von 25 m eingeplant werden. Die Ränder der Pflanzinsel sollten überfahrbar ausgestaltet sein. Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch

andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden. Sollen Müllsammelplätze angelegt werden, so sind diese ausreichend zu dimensionieren. Zu beachten ist, dass die betroffenen Bewohner ihre Behälter (Müllgroßbehälter, Säcke) aber auch Sperrmüll hinbringen und ggf. auch wieder zurückholen können. In Speyer regelmäßig gleichzeitig zur Abfuhr bereit gestellt werden wechselweise Restmüll, Biomüll und Papier, Pappe und Kartonagen bzw. Gelber Sack. Eine dem Stadtbild zuträgliche, gefällige Gestaltung der Müllsammelplätze wird dringend empfohlen.

Ein Einsatz von Unterflursystemen zur Erfassung von einer oder mehrerer Abfallfraktionen ist nur in enger Abstimmung mit und nur nach ausdrücklicher Genehmigung durch die Entsorgungsbetriebe Speyer möglich. Die Prüfung solcher Systeme zur Abfallsammlung wird jedoch ausdrücklich empfohlen.

Sollen Straßen und Wege, die von Müllautos befahren werden, im Privatbesitz bleiben, ist von den Eigentümern eine Haftungsfreistellung zwingend erforderlich. Es ist unbedingt auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßen- und Wegeaufbaus (Gesamtgewicht Müllautos 26t, anzusetzen sind 30t bei 3 Achsen).

Vor Beginn der Detailplanung sollten die Bestandspläne der Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke bzw. Entsorgungsbetriebe angefordert werden.

im Auftrag:

(Adalbert Kreiser)

An

AbtL. 250

Interne Beteiligung Wettbewerb Industriebhof

Anmerkungen Bodenschutz

Über das Gelände Industriebhof gibt es bereits zahlreiche Gutachten, die einen guten Eindruck über die Boden-, Bodenluft- und Grundwassersituation vermitteln. Deren Inhalt wird im Kapitel 3.7 Bodengutachten der Wettbewerbsauslobung auch ausreichend umrissen. Insbesondere wird auf die Grundwasserbelastung durch PAK hingewiesen. Alle Untersuchungen wurden allerdings im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung beurteilt. Angestrebt wird nun aber ein „urbanes Gebiet“ mit Wohn- und Gewerbenutzung. Daher sind die vorhandenen Ergebnisse unter Betrachtung der relevanten Wirkungspfade gutachterlich auf die geplante sensiblere Nutzung hin zu bewerten. In diesem Zusammenhang verweise ich auf ein Schreiben der SGD Süd (Antwort auf eine Anfrage der WG Schneider) vom 17.11.2020, die Ihnen vorliegen müsste. Dort merkt Herr Kugel an, dass seines Wissens geplant ist, weitere umwelttechnische Untersuchungen zur Klärung von möglichen bodenschutzrechtlich relevanten Risiken durchführen zu lassen. Dies sollte vielleicht im Rahmen der Aufstellung des B-Plans erwogen werden.

Laut Konzept soll der Erhalt von Gebäuden ermöglicht werden. Hierbei ist zu beachten, dass bei Umnutzungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen sind. Bei unseren Betriebsbegehungen mussten wir immer wieder Verunreinigungen mit wassergefährdenden Stoffen in den Gebäuden durch die gewerbliche Nutzung (Bootsbauer, Kfz-Werkstätten u.a.) feststellen. Dies wurde bei neueren Bauvorhaben und Umnutzungen verschiedener Hallen auch schon so berücksichtigt und jeweils durch historische Recherchen der Gebäudenutzung und ggf. weitere orientierende Untersuchungen umgesetzt.

Im Auftrag

gez.

Nadja Bösel

BEBAUUNGSPLAN Nr.069 II
Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriehof"
Frühzeitige Beteiligung der Bürger 09.10. - 10.11.2023

Umweltbezogene Stellungnahmen

Person 2, Schreiben vom 10.11.2023

Stellungnahme zum Industriehof.

Ich finde es erstaunlich, dass von 112 Bäumen lediglich 17(!) als besonders erhaltenswert angesehen werden. Und das, nachdem Speyer dieses Jahr das wärmste Klima im Sommer deutschlandweite hatte. Eben, weil kaum Grünflächen in der Innenstadt sind. Keine Bäume, kein Schatten. Wir wollen nachhaltig sein, nachhaltig bauen, aber zerstören weiterhin die wenigen Grünflächen, die wir haben.

Person 6 Schreiben vom 28.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren, ich hoffe sehr, dass die Lärmemissionen (die übrigens jetzt schon) vom Industriehof ausgehen beim Verfahren berücksichtigt werden. Als Anwohner in der Franz-Stützel-Straße, mindestens 500m Luftlinie vom Industriehof entfernt, werde ich schon jetzt regelmäßig durch die stattfindenden Parties gestört. Der Lärm schallt über die Freifläche zwischen Industriehof und meinem Standort über die Felder, sodass ich im 2. Stockwerk, selbst bei geschlossenen Fenstern, durch die dröhnenden Bässe gestört werde. Dies war bereits mehrfach so störend, dass ich die Polizei verständigen musste. Andere Anwohner die noch viel näher als ich am Industriehof wohnen, werden ich sicherlich nicht weniger gestört fühlen. Ich bitte darum, dass ausreichend strenge Lärmpegelbegrenzungen vorgeschrieben werden oder die entsprechenden Gebäude, in welchen laute Veranstaltungen stattfinden, entsprechende Vorgaben zur Isolation nach außen haben müssen. Ich kann sonst fast versprechen, dass es zum dauernden Konflikt mit den Anwohnern kommen wird. Insgesamt hat die Lärmbelastung in der Umgebung stark zugenommen. Lärm vom TSV (Volleyballfelder mit Musik) und den Fußballsportanlagen (laute Musik bei Veranstaltungen dort) stören regelmäßig die Ruhe. Eine weitere Störquelle welche dann auch noch nachts besteht, würde zu großem Frust führen und mich motivieren mich mit allen Mitteln dagegen zu wehren.

Person 9

Schreiben vom 16.10.2023

im Entwurf des Bebauungsplans führt eine 10 m breite öffentliche Verkehrsstraße durch das Planungsgebiet. Die Industriehof Speyer GmbH ist mit diesem Planungsansatz nicht einverstanden und regt eine Anpassung der Straßenbreite an. Die Trasse kann dabei

entweder öffentlich gewidmet in 6 m Breite ausgebaut werden oder alternativ wie ursprünglich geplant als Privatstraße verbleiben. Begründung:

1. Das denkmalgeschützte Areal besteht seit mehr als 100 Jahren und wird durch schmale Straßen- und Wegebeziehungen dominiert. Dieser Umstand wird auch von der Denkmalbegründung aufgegriffen und es werden explizit die Freiflächen und die „städtebauliche(n) Qualitäten der Gesamtanlage (insbesondere Grundriss mit Straßen- und Wegenetz,“ ...) unter Schutz gestellt. Nach Stilllegung der Celluloid-Produktion 1969 wurde das Gebiet unter Beibehaltung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur an eine Vielzahl an Unternehmen und Bewohner vermietet. Das gleichberechtigte Miteinander von Fußgängern, PkWs und Anlieferverkehr wird seit Jahrzehnten gelebt, ist wichtiges Alleinstellungsmerkmal und funktioniert hervorragend. Der motorisierte Verkehr bewegt sich sehr langsam durch das Gebiet, die gegenseitige Rücksichtnahme wird hier täglich unter Beweis gestellt.
2. In der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs wurde die Zielsetzung vorgegeben, den öffentlichen Verkehrsraum als Shared Space zu gestalten und auf diese Weise die derzeit das Gebiet prägende Verkehrsinfrastruktur aufzugreifen und bei den notwendigen Erschließungsmaßnahmen zugrunde zu legen. Es war daher auch die gemeinsame Zielsetzung, diesen Shared Space bei der Weiterentwicklung des Gebietes zugrunde zu legen. „Für die innere Erschließung des Industriebetriebs soll das Shared Space System weitgehend erhalten und ausgebaut werden. Es kann geprüft werden, ob die zentrale Erschließungsachse als städtebauliche Achse und fußgängerfreundlicher Bereich ausgebildet werden kann.“ (Zitat aus der Wettbewerbsauslobung)
3. Die Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs haben diese Vorgabe aufgegriffen und umgesetzt. Sie ist wesentlicher Bestandteil des Siegerentwurfs, was im Preisgerichtsprotokoll positiv gewürdigt wurde: „Die Entscheidung zugunsten eines Shared Space, der im öffentlichen Raum keine Funktionstrennung kennt, ist verkehrstechnisch die konsequente Antwort für Fußgänger-, Radfahrer- und Kraftfahrzeugverkehr.“ Die Beschlussfassung des Preisgerichts erfolgte einstimmig. Über einen Zeitraum von 12 Monaten wurde der städtebauliche Entwurf in einen Rahmenplan überführt, der die Idee des Shared Space weiter konkretisiert. Auf dieser Basis sollte nun der Bebauungsplan aufgestellt und zur Satzung geführt werden. Die Beschlussfassung im Stadtrat erfolgte einstimmig. Wir zitieren hierzu die Entwurfsverfasser: „Für uns, die wir die Freiraumplanung im Wettbewerbsverfahren und in der Rahmenplanung verantworten, widerspricht eine „klassische“ Ausbildung der Verkehrsflächen in einem gegliederten Querschnitt mit getrennten Funktionen,

die zudem im Zweifel den MIV, wenn auch vielleicht nur scheinbar, bevorzugt und damit zu nicht angepassten Verkehrsverhalten der Autofahrer führen kann und wird, in vielfacher Weise der im Wettbewerbsverfahren vorgegebenen Aufgabenstellung und der in Folge in der Städtebaulichen Rahmenplanung gemeinsam mit der Stadt Speyer erarbeiteten Ziele für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung dieses Quartiers.“... „Sie widerspricht u.a. den denkmalpflegerischen Zielen, den Gebietscharakter dieses Quartiers zu erhalten und sorgfältig weiterzuentwickeln. In der Zelluloidfabrik gab es gerade keine gegliederten Straßenquerschnitte sondern Gassen, Wege, Produktions- und Lagerflächen, Schienenanlagen, die entsprechend funktional angeordnet waren und ineinander übergingen. Genau dieses Prinzip versuchen wir unter Erhalt der denkmalwürdigen Elemente im Freiraum in ein System von Wegen, Plätzen und Flächen zu übertragen, die multifunktional nutzbar und ohne Hierarchie von allen Verkehrsteilnehmern unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (und mit einigen wenigen Regelungen) genutzt werden können. Dieses System mit Mischverkehrsflächen oder Flächen im shared Space-System wird in Würdigung und Weiterentwicklung des früheren Industrieareals auch auf die neuen Bauflächen im Quartier Industriehof Speyer übertragen, da es mit vielfältig nutz- und beispielbaren Frei- und Verkehrsräume den gewünschten Nutzungsmix, urbane Vielfalt und Belebung des Quartiers zu schaffen verspricht.

Mit „traditionellen“ Verkehrsflächen mit gegliederten Straßenquerschnitten, die aus einer Zeit der Bevorzugung und Dominanz des Autoverkehrs auch in Wohnquartieren herrühren, lassen sich die für dieses Quartier formulierten Entwicklungsziele auch unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine Mobilitätswende und Klimaanpassung urbaner Räume nicht erreichen.“

4. Der Verkehrsgutachter, Büro Modus Consult empfiehlt die Umsetzung als Mischverkehrsfläche: „verteilt sich der Verkehr so schnell, dass er unter 1.500 Kfz/d sinkt und die Gestaltung als Mischverkehrsfläche empfohlen wird, die sich sehr gut in die Gestaltung des I-HOFes integrieren lässt.“
5. Im darauffolgenden Abstimmungsprozess innerhalb der Stadtverwaltung wird nun eine öffentlich zu widmende Trasse gefordert, die nun Fußgänger und Kraftfahrzeuge trennt und somit die Idee des Shared Space konterkariert. Die Nachteile dieses Systems sind überbordend:
 - a. Eine so breite Verkehrsschneise wird als viel zu dominanter baulicher Fremdkörper wahrgenommen, der die vielfältigen hochbaulichen und freiraumplanerischen Akzente massiv stört.
 - b. Die Trennung der Verkehrsströme wird dazu führen, dass wieder schneller gefahren werden kann und somit die Rücksichtnahme auf den

- Fußgängerverkehr keine Rolle mehr spielt. Dies wird auch negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit in den Privatstraßen haben, auf denen der Shared Space nach wie vor gelten wird. Mit Schildern ist dieser gravierende Dissens im Charakter der Erschließungsinfrastruktur des Gebiets nicht aufzulösen.
- c. Eine solche Verkehrsform erscheint uns auch nicht mehr zeitgemäß. Gegenüber einer 6 m breiten Trasse wird die Versiegelung um 66% erhöht, das sind über 3.000 qm mehr versiegelte Fläche.
 - d. In vielen öffentlichen Diskussionen ist von einer Mobilitätswende die Rede. Das gleichberechtigte Zusammenspiel von Fußgängern und Kraftverkehr ist das Gebot der Stunde.
 - e. Das Rückhaltevolumen des Oberflächenwassers im Starkregenfall muss entsprechend größer ausfallen, wofür zusätzliche Fläche in Anspruch zu nehmen ist.
 - f. Die Kosten dieser 10 m breiten Verkehrsschneise werden um ca. 70 bis 80% über denen liegen, die für den Shared Space zu veranschlagen sind. Das ist ausgesprochen unwirtschaftlich.
 - g. Aufgrund des großen Anteils an denkmalgeschützter Bausubstanz muss das Parkieren für diese Objekte auf Erdgeschossniveau stattfinden. Dies ist nur dann effizient möglich, wenn Senkrechtparken zum Straßenraum stattfinden kann. Bei zwei Gehwegen, die den für die Autos vorbehaltenen Straßenraum begleiten, wird der für das Parken vorgesehene Raum erheblich eingeschränkt. Wir gehen davon aus, dass über 60 Stellplätze entfallen müssen.
 - h. Die 10 m breite Verkehrsschneise passt nicht in die Strukturen des Gebietes hinein. An diversen Stellen kollidiert sie mit der vorhandenen, denkmalgeschützten Bebauung und den neuen Baufenstern. Hier werden unweigerlich Friktionen – gerade für die Fußgänger – entstehen, die das Gefährdungspotenzial für diese erhöhen.
 - i. Einen anderen Trassenverlauf zu wählen oder sogar die Baufenster zu verkleinern kommt aus unserer Sicht nicht in Frage und würde die Widersinnigkeit dieses Planungsansatzes noch mehr vor Augen führen.
6. In der Entwicklung des Bebauungsplans wurde zunächst vorgeschlagen, dass alle Straßen als Privatstraßen (Ausnahme: Zufahrt von der Franz-Kirrmeier-Straße) mit Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Auch dies stellt nach wie vor eine Option dar.

Schreiben vom 09.11.2023**1. Stellplatznachweis**

Der I-Hof Speyer bietet sich aufgrund seiner außergewöhnlichen Nutzungsmischung durch Kleingewerbe und Wohnen an, neue, zeitgemäße Wege beim Nachweis und der Nutzung der notwendigen Stellplätze zu gehen. Die Spielräume, die die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bietet, sind hierbei zu nutzen. Die Zielsetzung muss darin bestehen, das Stellplatzangebot flexibel und auf die Nutzungsmischung abgestimmt auszunutzen.

Begründung:

In Wohngebieten werden die notwendigen und nachzuweisenden Stellplätze (in Speyer 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bei Mehrfamilienwohnhäusern) überwiegend während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen benötigt. Während der Arbeitszeiten sind viele Stellplätze in den Wohngebieten ungenutzt. In den Gewerbegebieten ist die Nutzung der betreffenden Stellplätze (die Anzahl ist nach LBO von der Art und Größe der Nutzung abhängig) dagegen auf die Werktage und die üblichen Arbeitszeiten beschränkt. In den übrigen Zeiten sind die Stellplätze ohne Nutzung. Diese viele Jahrzehnte praktizierte Nutzungstrennung von Wohnen und Gewerbe führt daher zu einer unnötigen Inanspruchnahme und Versiegelung wertvoller Flächen.

Die Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet sieht die räumliche Nähe von Gewerbe, Wohnen, Gastronomie, Einkaufen und Freizeitnutzungen vor. Das unterschiedliche Nutzerverhalten der verschiedenen Zielgruppen eröffnet daher Spielräume für eine Mehrfachnutzung von Stellplätzen. Dadurch könnten positive Effekte, wie

- eine effiziente und nachhaltige Nutzung der Stellplätze,
- die Senkung des Flächenverbrauchs
- die Senkung der Versiegelung,
- eine höhere Gestaltungsqualität sowie
- eine Reduzierung der Kosten

erreicht werden.

Wir schlagen daher vor, einen angemessenen Prozentsatz des notwendigen Stellplatzbedarfs aufgrund der Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet des I-Hofs einer doppelten Nutzung zuzuordnen.

Auf Grundlage der Ausarbeitung des Verkehrsgutachters ist hierfür folgendes Konzept geeignet.

1. Jeder Wohneinheit wird ein Stellplatz fest zugeordnet. Nur die darüber hinaus nachzuweisenden Stellplätze werden in die Doppelnutzung einbezogen.
2. Durch die Doppelnutzung kann eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels für Gewerbenutzer von 30% erfolgen.
3. Für Gewerbenutzer werden 30% der nachzuweisenden Stellplätze fest zugeordnet und die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze für eine Doppelnutzung vorgesehen.
4. Für die flexibel nutzbaren Stellplätze sind bewirtschaftete Parkplatzareale vorzuhalten, die mit der entsprechenden Technik (z. B. Nummernschilderkennung) die Parkplatzzufahrt für die betreffenden Berechtigten freigeben.
5. Die flexibel nutzbaren Stellplätze werden durch eine Ablöse finanziert, die an den Stellplatzbetreiber zu zahlen ist.
6. Eine gewisse Anzahl an diesen flexiblen Stellplätzen ist für Besucher und Gäste vorzuhalten.
7. Der Stellplatznachweis für den sozial geförderten Wohnungsbau wird gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Landesbauordnung RLP mit Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 29.10.2015 (Seite 29) grundsätzlich auf einen Stellplatz festgelegt.
8. Die im Plangebiet vorgesehenen Parkgaragen und Parkplatzanlagen (Grenze zu Lidl) sind für diese innovative Art der flächensparenden Stellplatznutzung in hervorragender Weise geeignet.

2. Einzelhandel

Die außergewöhnliche Attraktivität des I-Hofs gründet insbesondere auf den vielfältigen und kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen. Im Bebauungsplan ist daher dieser Nutzungsart der entsprechende Gestaltungsspielraum einzuräumen, um auch bei den unterschiedlichen Bauvorhaben dieses Spektrum an kleinen Läden fortschreiben zu können. Wir schlagen daher vor, das Gelände des I-Hofs als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

Begründung:

Bereits heute befinden sich im I-HOF vielfältige Einzelhandelsnutzungen. Dabei handelt es sich vorrangig um eigentümergeführte und auf eng begrenzte Segmente spezialisierte Betriebe (Antiquitäten, Vintage, Concept Store). Zudem finden sich viele kleine Unternehmen, die dem so genannten Annexhandel (Kaffeerösterei, Designer) zuzuordnen sind. Dieses Angebot stellt daher eine Ergänzung zu dem eher durch Filialisten und großflächigere Läden geprägten Einzelhandelsnutzung der Innenstadt dar.

Aufgrund der Gebietsgröße und der entsprechenden Anzahl an kleinen Läden, ist eine Beschränkung auf eine aufsummierte Verkaufsfläche von 800 m² (als Summe für alle Läden) nicht sinnvoll und würde die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Nutzungsform sehr einschränken und die Attraktivität des Plangebiets schädigen.

Im Kontext der im Plangebiet zu erwartenden Gesamtverkaufsfläche wurde vom Fachgutachter daher geprüft, ob der Planbereich als zentraler Versorgungsbereich – ohne Begrenzung der VKF auf 800 m² – im Rahmen einer (Teil-) Fortschreibung des EHK Speyer ausgewiesen werden kann. Er kam zum Ergebnis, dass sich die Aus- bzw. Wechselwirkungen zwischen dem Planbereich und dem ZVB Innenstadt in engen Grenzen halten wird. Dies wird mit den sich deutlich unterscheidenden Einzelhandelsnutzungen und deren Ausrichtung auf sehr unterschiedliche Zielgruppen begründet. Auch eine sortimentspezifische Steuerung, die kaum rechtsicher durchzusetzen ist, wird als nicht zwingend erforderlich angesehen.

3. Steg am Damm

Das Plangebiet ist bisher durch die Franz-Kirrmeier-Straße und den Hochwasserdamm vom Ufer des Rheins getrennt. Wir begrüßen daher die Idee der Planer, mittels eines Stegs, diese Trennung zu überwinden. Wir befürchten jedoch, dass die hierzu erforderlichen Planungsschritte zu einem Stolperstein für das weitere Bebauungsplanverfahren werden können. Wir schlagen daher vor, den Steg aus dem Verfahren auszuklammern, sollten sich durch diese Planungen Verzögerungen ergeben.

Begründung:

Die Planungen eines Stegs über den Rheindamm im Bebauungsplan sind städtebaulich und architektonisch ambitioniert. Die Umsetzung ist mit planerisch hohen Hürden (Hochwasserschutz) verbunden, die noch nicht konkretisiert wurden.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich der Bushaltestelle in der Nähe der grünen Fuge eine niveaugleiche Überquerungshilfe in der Franz-Kirrmeier-Straße vor. Dort ist durch die Nähe zur alten Ziegelei, der geplanten Bushaltestelle sowie der grünen Fuge ein gut erreichbarer Standort für eine Wegebeziehung in Richtung Rhein gefunden worden. Eine weitere Überquerungshilfe in ca. 150 m Entfernung ist daher nicht zwingend erforderlich. Die Planung und Umsetzung eines Stegs über die Franz-Kirrmeier-Straße auf den Rheindamm werden hohe Kosten verursachen, deren Finanzierung derzeit vollkommen ungeklärt sind. Von Seiten der privaten Flächeneigentümer ist aus wirtschaftlichen Gründen hierzu ein Beitrag nicht möglich. Eine Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens, durch gegebenenfalls anfallende und aufwendige Planungskonkretisierungen, muss vermieden werden.

4. Gestaltung – Freiräume und Plätze

Die Freiflächengestaltung ist dem Charakter des I-Hofs anzupassen. Bereits in der Wettbewerbsauslobung wurde als Gestaltungsmerkmal das Motto „Charme des Unperfekten“ hervorgehoben. Dies sollte sowohl bei den privaten als auch öffentlichen Plätzen seinen Widerhall finden. Die Ausgestaltung der Plätze sollte daher erst dann konkretisiert werden, wenn die Nutzer in die angrenzenden Objekte eingezogen sind und deren Ansprüche unter Berücksichtigung des o. g. Charms ermittelt werden können.

Begründung:

In dem nun über 100 Jahre währenden Wandel der Nutzungen im I-Hof waren die Freiräume jeweils unterschiedlichen Inanspruchnahmen unterworfen. Auch heute werden Freiflächen für temporäre Außengastronomie, für die Produktpräsentation, Firmenevents, den Weihnachtsmarkt oder schlicht als temporäre Lagerfläche genutzt. Und dies ändert sich jährlich für viele Freiräume im Gebiet. Nichts wäre daher schlimmer für den außergewöhnlichen Charakter des I-Hofs als diese Spontanität der Freiraumnutzung planerisch und planungsrechtlich zu unterbinden und nun schick gestaltete Platzwüsten herkömmlicher Ausprägung und Monofunktionalität entstehen zu lassen.

Wir schlagen daher vor, auf die Tradition des steten Wandels zu vertrauen und die Definition der freiraumbezogenen Gestaltungs- und Erlebnisräume erst dann vorzunehmen, wenn die angrenzenden Nutzungen hierzu Anlass geben.