

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0021/2005

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Trojan, Kerstin

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	23.02.2005	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	03.03.2005	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 59 B "Kaserne Normand - 1. Änderung"
hier: **Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen
Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB**

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59 B „Kaserne Normand – 1. Änderung“ einzuleiten. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums zu schaffen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt ein Konzept mit dem Vorhabenträger zu erarbeiten und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Aus Sicht der Stadt Speyer ist es dringend erforderlich, die Nahversorgungssituation in Speyer-Süd zu verbessern. In diesem Siedlungsteil leben ca. 15.500 Einwohner (Speyer Süd: 5400 EW; Speyer Süd-West: 1650 EW; Kernstadt Süd: 4000 EW; Neuland: 1850 EW; Vogelgesang: 2800 EW), für die eine angemessene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln zu gewährleisten ist.

In Süden sind – im Gegensatz zum Norden in der Austraße - lediglich kleine Einrichtungen in teilweise älteren Immobilien vorhanden, denen es auf den bestehenden Standorten an Erweiterungsmöglichkeiten fehlt. Daher kommt es immer wieder zu Schließungen bzw. Umstrukturierungen.

So existiert derzeit im Vogelgesang das sogenannte „Nahversorgungszentrum“ mit kleineren Ladeneinheiten wie Bäcker, Obst/Gemüse, Zeitschriften/Schreibwaren mit Postagentur, Drogerie mit insgesamt ca. 600 m² Verkaufsfläche und in der Paul-Egell-Straße ein „Treff“-Markt (ehemals Penny) mit ca. 360 m² Verkaufsfläche. Der Wasgau-Markt in der Landauer Straße mit etwa 440 m² Verkaufsfläche wurde gerade geschlossen. Ein größerer Markt ist lediglich am Rande zur Kernstadt vorhanden. Auf dem Hess-Gelände betreibt die Firma Edeka einen Lebensmittelmarkt mit etwa 1500 m² Verkaufsfläche.

2. Zielsetzung, Standortfestlegung

Zur Sicherung der Versorgung im Speyerer Süden ist daher ein Standort für einen wohnort-nahen, frischeorientierten Vollsortimenter der Lebensmittelbranche mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2000 m² festzulegen. An bestehenden Einzelhandelsstandorten lässt sich dies nicht realisieren; ebenso sind auch keine sonstigen, entsprechend planungsrechtlich abgesicherten Grundstücke verfügbar.

Als derzeit einzige Alternative für einen integrierten Marktstandort dieser Größenordnung wird das Gelände der Kaserne Normand angesehen. Direkt am Gebietseingang liegt ein Grundstück, das für eine Marktansiedlung optimal geeignet ist. Mit einer Größe von ca. 10.000 qm ließe sich ein solches Projekt sowohl städtebaulich als auch funktional dort verwirklichen.

Bereits in der letzten Sitzung hatte der Bauausschuss diesem Standort grundsätzlich zugestimmt.

Das Kasernengelände ist prädestiniert für ein Nahversorgungszentrum. In erster Linie spricht die Nähe zu vorhandenen, angrenzenden Wohngebieten für dieses Gebiet. Wie bereits oben erwähnt, besteht das unmittelbare Einzugsgebiet des Marktes aus rund 15.500 Einwohnern. Darüber hinaus werden auf dem Areal selbst ca. 280 neue Wohneinheiten entstehen, wobei ein deutlicher Schwerpunkt im Bereich Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen und betreutes Wohnen liegen wird. Für letztere Wohnformen ist eine Nahversorgungsinfrastruktur mit möglichst kurzen Wegen besonders wichtig. Ebenso zeichnet sich das Gebiet durch seine verkehrsgünstige Lage direkt an der B 39 aus, wenngleich ein Besuch des Marktes auch ohne Benutzung von Verkehrsmitteln möglich ist.

Da sich das Grundstück direkt am Gebietseingang befindet, wird eine Belastung des Wohnareals durch Zu- und Abfahrtsverkehr sowie Lieferverkehr ausgeschlossen. Mit diesem Projekt ließe sich eine neue, attraktive Gebietseingangssituation schaffen.

Auch aus Sicht der Betreiber wird dieser Standort aufgrund der repräsentativen Lage sehr positiv beurteilt.

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“. Dieser setzt auf dem Grundstück ein Kerngebiet fest, in dem Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 qm Verkaufsfläche unzulässig sind. Ebenso ist die überbaubare Fläche nicht für die Verwirklichung eines Nahversorgungszentrums geeignet.

Daher wird es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der zur Zeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern. Ziel des Bebauungsplans Nr. 59 B ist es, ein Nahversorgungszentrum zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln, auf dem Gelände der Kaserne Normand zu schaffen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt. Das Plangebiet ist ein Teil des Grundstücks 3119/15.

Die SGD-Süd hat dem Vorhaben bereits mit Schreiben vom 04.01.2005 (Az 41/437-14) zugestimmt. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen gegen den geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit gegebenenfalls ergänzenden Nutzungen keine Bedenken. Eine informelle raumordnerische Überprüfung wird daher nicht erforderlich.

3. Bebauungskonzeption

Zusammen mit der Gewo - als Treuhänder für dieses Gebiet - wurden die wichtigsten Entwurfsprinzipien formuliert:

Der Einkaufsmarkt soll soweit wie möglich nach Westen hin angeordnet werden. Dadurch kann eine neue Gebiets-Eingangssituation geschaffen werden. Das parallel zur Else-Krieg-Straße stehende Gebäude unmittelbar gegenüber des Kreisels bildet dann die neue, wirkungsvolle Raumkante; davor liegt ein baumbestandener „Markt“-Platz, auf dem die

erforderlichen Stellplätze angeordnet werden können.

Der Markt selbst soll architektonisch ansprechend gestaltet werden. Es ist zu prüfen, ob dieser zumindest in Teilen zweigeschossig werden könnte. Es ist zwingend erforderlich, die bislang hohe städtebauliche Qualität im Gebiet auch hier fortzuführen. Daher ist den gestalterischen Belangen (Gebäude und Freibereich) ein hoher Stellenwert einzuräumen. Die Grundfläche soll ca. 50 m x 50 m und die Verkaufsfläche kann bis zu 2500 qm betragen. In diesem Gebäude ließen sich weitere ergänzende Nutzungen unterbringen, wie Backshop, Getränke- oder auch Drogeriemarkt.

Auf dem Dach ist die Solaranlage der TDG unterzubringen.

Die Zufahrt soll über die Else-Krieg-Straße, nach dem Kreisel, oder alternativ über die Paul-Egell-Straße erfolgen. Ebenerdig stünde eine ausreichend große Fläche für die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung. Weitere könnten gegebenenfalls in einem Untergeschoss angeordnet werden. Der nach Westen hin abfallende Geländeverlauf begünstigt eine solche Lösung. Auch bestünde theoretisch die Möglichkeit, weitere Stellplätze auf dem Dach des Gebäudes unterbringen.

Die Anlieferung soll am westlichen Grundstücksrand über eine eigene Zufahrt erfolgen, wobei in Richtung Else-Krieg-Straße ausgefahren werden könnte. Hier ist ein ausreichender Lärmschutz zur angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen.

Die Niederschlagswasserversickerung hat in den bereits im bestehenden Bebauungsplan vorgesehenen Bereichen am westlichen Grundstücksrand zu erfolgen. Hier können – sofern erforderlich - auch Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Ein öffentlicher Fußweg soll die Erreichbarkeit des Marktes, aber auch die Gebietsdurchgängigkeit sicher stellen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die einzelnen Festsetzungen sind noch in Abstimmung mit den Vorhabenträger zu entwickeln. Gerade weil der Markt eine eindeutige Nahversorgungsfunktion hat, soll an der im vorhandenen Bebauungsplan bestehenden Kerngebietsfestsetzung weiter festgehalten werden. Ein Zwang für eine Ausweisung eines SO-Gebiets besteht nicht, da von dem Markt insbesondere keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 BauNVO zu erwarten sind. Zusammen mit den planungsrechtlich festgeschriebenen MK-Gebieten entlang der B39 ist die Zweckbestimmung des Kerngebiets weiter gewahrt.

Zum Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß des aktuellen BauGB durchzuführen.

Da im Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche dargestellt ist, ist die Planung als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

5. Weiteres Vorgehen

Sobald der Vorhabenträger feststeht, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem entsprechenden Durchführungsvertrag erarbeitet werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist zu veranlassen. Mit diesem Beschluss kann dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, welcher dann durch den Vorhabenträger zu stellen ist, zugestimmt werden.

Anlagen:

- Übersichtslageplan
- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Ausschnitt aus dem Rechtskräftigen Bebauungsplan „Kaserne Normand“