

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0748/2009

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Daniela Schmitt

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt:

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | Beratungsstatus |
|----------------------------|------------|------------------|------------------------------|
| Bau- und Planungsausschuss | 25.02.2009 | nicht öffentlich | empfehlende Beschlussfassung |
| Stadtrat | 12.03.2009 | öffentlich | endgültige Beschlussfassung |

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 59 B "Kaserne Normand - 2. Änderung" (Nahversorgungsmarkt)
hier: Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 03.03.2005,
Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren**

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Der Bebauungsplan Nr. 059 B „Kaserne Normand – 2. Änderung“ (Nahversorgungsmarkt) ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt. Durch den Bebauungsplan 059 B „Kaserne Normand – 2. Änderung“ (Nahversorgungsmarkt) soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ in dem entsprechenden Teilbereich ersetzt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums zu schaffen.
2. Dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Ausgangssituation

Ursprünglich waren auf dem Grundstück im Süden der Kaserne Normand, westlich des Kreisverkehrsplatzes eine Quartiersgarage für das angrenzende Wohngebiet sowie Gebäude für Dienstleister und nicht störende Gewerbebetriebe vorgesehen. Mit der Neubepanung des Innenbereichs des Kasernengeländes wurden jedoch Tiefgaragen vorgesehen, so dass das Parkhaus nicht mehr benötigt wird. Auch der Bedarf an Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ist innerhalb des Normandgeländes nicht mehr hoch. Die Fläche steht daher zur Disposition.

Da es aus Sicht der Stadt Speyer dringend erforderlich ist, die Nahversorgungssituation in Speyer-Süd zu verbessern, wurde bereits im Jahr 2005 der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 B „Kaserne Normand – 2. Änderung gefasst (siehe Vorlage 0021/2005). Die damalige Beschlussfassung soll mit diesem Beschluss in

entsprechender Weise ergänzt werden.

Ziel war es seinerzeit, einen Lebensmittelmarkt der Kette Edeka auf dem besagten Grundstück anzusiedeln.

Die Firma Edeka hat ihre Ansiedlungsabsichten auf dem Normandgelände jedoch wieder verworfen und mittlerweile auf dem Melchior-Hess-Gelände einen neuen Markt errichtet.

Aktuell plant die Firma Lidl auf dem Grundstück einen Discounter inklusive Backshop mit ca. 1300 m² Verkaufsfläche. Zusätzlich soll ein Getränkemarkt der Firma Friso mit 550 m² Verkaufsfläche entstehen. Der Entwurf der Firma Lidl wurde bereits in der Sitzung des BPA am 13.08.2008 ausführlich vorgestellt. Der BPA hat die Planung seinerzeit befürwortet.

Zusätzlich soll nun an die Westseite des Getränkemarkts ein Leergutkäfig angelagert werden. Der Getränkemarkt wird daher um ca. 6,00 m nach Osten verschoben. Die geplante Ausgleichsfläche wird durch dieses Außenlager nicht in Anspruch genommen. Per Gutachten wurde nachgewiesen, dass eine Lärmbelastung der Anwohner nicht stattfinden wird. Ferner sind gestalterische Auflagen formuliert worden. Unter diesen Voraussetzungen kann der Leergutkäfig als verträglich angesehen werden.

Planungsrecht / Bauleitplanverfahren

Für das Plangebiet besteht ein Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ aus dem Jahr 2001. Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück ein Kerngebiet (MK2) fest, in dem Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 qm Verkaufsfläche unzulässig sind.

Die Baufenster waren auf die in diesem Bereich ursprünglich vorgesehene Tiefgarage und die Gebäude für Dienstleistungsunternehmen ausgerichtet.

Die Verwirklichung des geplanten Vorhabens ist auf der Grundlage der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich.

Es muss daher die Änderung des Bebauungsplanes stattfinden.

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden.

Das Verfahren kann durchgeführt werden wenn:

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

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Die Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe unten) hat gezeigt, dass im weiteren Verfahren keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich sein wird. Die in Anspruch genommene Grundfläche beträgt ca. 2880 m², der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 9700 m² und befindet sich damit weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Der Bebauungsplan Nr. 59 B wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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

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

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

Im Flächennutzungsplanentwurf 2020 der Stadt Speyer ist an entsprechender Stelle eine Mischbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht dem geltenden Bebauungsplan, der dort ein Kerngebiet festsetzt.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs ist nun die Festsetzung eines Sondergebiets Nahversorgung vorgesehen. Weil ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, besteht nach § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 2 die Möglichkeit den Flächennutzungsplan im Laufe des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt nach Satzungsbeschluss.

Gutachten

Zum Entwurf der Firma Lidl sind auf Veranlassung der Stadt Speyer bereits verschiedene Begleitplanungen und Gutachten erstellt worden:

- Um zu verifizieren, ob ein beschleunigtes Verfahren stattfinden kann, wurde durch die Abteilung Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diese endete mit dem Fazit, dass die Maßnahme keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen mit sich bringt und demgemäß eine UVP im weiteren Verfahrensablauf nicht erforderlich ist.
- Durch die Firma GFI mBH, Kaiserslautern wurde 2009 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die einschlägigen Schutzwerte für die benachbarte Wohnbebauung eingehalten werden.
- Durch das Büro Bauer, Karlsruhe wurde der Landschaftsplan zum Bebauungsplanentwurf erstellt. Die hier erarbeiteten Grünordnerischen Festsetzungen wurden vollinhaltlich in den Entwurf zum Bebauungsplan integriert.
- Ein Gestaltplan, welcher unter anderem auch Teil der zu schließenden Verträge sein soll, wurde ebenfalls durch das Büro Bauer erstellt.

Damit liegen alle für den Bebauungsplan notwendigen Unterlagen vor. Sobald die Grundstücksmodalitäten geklärt sind, soll das Verfahren durchgeführt werden.

Mit dem Investor soll zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in welchem er sich zur Einhaltung der im Kasernengelände geltenden Gestaltvorgaben verpflichtet.

Anlagen:

- Antrag auf Einleitung des Verfahrens
- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Ansichten und Fassaden des Discounters und des Getränkemarktes
- Gestaltplan des Büro Bauer
- Entwurf der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Entwurf der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Landschaftsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Vorprüfung zur UVP Verträglichkeitsprüfung
- Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 B Kaserne Normand Nahversorgungsmarkt, Firma GFI mBH, Kaiserslautern 2009