

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0835/2009

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Daniela Schmitt

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	17.06.2009	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	23.06.2009	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 037 H "Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung"
hier: **Aufstellungsbeschluss des Neufassungsplans, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs.2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs.2 BauGB)**

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Speyer:

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 037 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 037 „Alte Rheinhäuser Weide, 1. Änderung“ ersetzen. Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem beige-fügten Lageplan.
2. Mit dem Neufassungsplan sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten zukünftig nicht mehr zulässig sein.
Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist der Schutz der Funktionsfähigkeit der Speyerer Innenstadt sowie der Erhalt städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandorte anderer Quartiere.
3. Der Rat der Stadt Speyer billigt das Vorgehen und beauftragt die Verwaltung, für den Bebauungsplan Nr. 037 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Begründung:

Der Bebauungsplans Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide“ umfasst die Gewerbeansiedlungen im südlichen Teil Speyers. Festgesetzt ist für den Bereich des Pleiad-Geländes und des neuen Hafens ein Industriegebiet (GI), für den Bereich um die Industriestraße ein Gewerbegebiet (GE) und für das Areal nördlich der Heinkelstraße ein Mischgebiet (MI).

Vor allem im Bereich der Industriestraße und der Heinkelstraße kommt es immer wieder zur Aufgabe von Gewerbeflächen. Diese Flächen sind aufgrund ihrer autoorientierten Lage für den Einzelhandel interessant (wie ein aktueller Fall (Schuhmarke) gezeigt hat). Es haben sich demgemäß bereits Betriebe, welche innenstadtrelevantes Sortiment führen, angesiedelt. Insgesamt muss befürchtet werden, dass durch eine Umnutzung Zug um Zug ein Konkur-

renzstandort zur Innenstadt entsteht.

In Mischgebieten zählen Einzelhandelsbetriebe zu den zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauGB. In Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB zulässig.

Für den Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide, 1. Änderung“ gilt zudem noch die Baunutzungsverordnung von 1977. Die Regelungen zur Großflächigkeit bestanden zwar damals genauso wie in der aktuellen BauNVO, außer, dass die Regelvermutungsgrenze, ab der schädliche Auswirkungen auf Raumordnung und Stadtzentren zu erwarten sind, erst ab 1500 qm Geschoßfläche (aktuell 1200 qm) und damit ca. 1000 qm Verkaufsfläche (aktuell ca. 850 qm) festgelegt war. Das bedeutet jedoch, dass streng genommen derzeit auch Betriebe mit einer Verkaufsfläche von über 850 m² in diesem Bereich zulässig wären.

In der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Speyer (2007) wurden der nördliche Teil der Industriestraße und der Bereich um die Heinkelstraße als dezentraler Standortbereich klassifiziert. Das innerhalb des Gutachtens entwickelte Standortkonzept empfiehlt die bisherige Vorgehensweise beizubehalten und zentrenrelevante Sortimente an dezentralen Standorten auszuschließen. Die entsprechenden Bebauungspläne sind anzupassen. Es soll die Strategie verfolgt werden, die Innenstadt vorrangig zu entwickeln und Nebenlagen, wie die Industrie- und die Heinkelstraße, allenfalls als Fachmarktzonen mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment beizubehalten.

Auch das Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) besagt als Ziel, dass der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevantem Sortiment außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche, durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken ist (Agglomerationsverbot).

Im Bezug auf das LEP IV hat die SGD Süd die Stadt Speyer bereits mehrfach darauf hingewiesen, ihre Bauleitplanung auch im Hinblick auf das Einzelhandelsgutachten zu überprüfen und den Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms anzupassen.

Aus den oben genannten Gründen wird daher eine bauplanungsrechtliche Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung als notwendig erachtet, um eine nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur sicherzustellen und negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die integrierten Versorgungszentren zu vermeiden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dieser nicht integrierten Lage ist im Hinblick auf den Schutz der Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Innenstadt und zum Erhalt gewachsener Nahversorgungsstandorte anderer Quartiere nicht wünschenswert.

Es ist daher erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide, 1. Änderung“ dahingehend zu ändern, dass Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment an diesem Standort zukünftig ausgeschlossen werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans gilt für diesen Bebauungsplan dann die Baunutzungsverordnung von 1990, so dass generell Einzelhandelsbetriebe oberhalb einer Geschossfläche von 1200 m², sofern durch sie schädliche städtebauliche Auswirkungen zu befürchten wären, restriktiver behandelt werden können. Innenstadtrelevante Randsortimente, welche nur 10 % des Anteils der jeweiligen Verkaufsfläche entsprechen, sollen auch weiterhin zulässig sein. Die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

Um einem Ausweichen der Einzelhandelsbetriebe in andere nicht integrierte Standorte vorzubeugen, sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment nicht nur im Bereich um die Industrie- und Heinkelstraße sondern auch in den benachbarten Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten desselben Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen. Es handelt sich hier um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, in dem nur bestimmte Unterarten von Einzelhandelbetrieben ausgeschlossen werden sollen. Die übrigen im Bebauungsplan enthaltenen Zulässigkeitsmaßstäbe ändern sich nicht. Die Grundzüge der Planung sind demnach nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Vorbereitung oder Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder landesrecht UVP-pflichtig sind. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten vor. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung eines vereinfachten Verfahrens erfüllt. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gilt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.

Anlagen:

- Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Auszug aus dem Einzelhandelsgutachten der GMA 2007

Speyer, den 03.06.2009