

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0839/2009

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. 010 B "An der Landwehr, 2. 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. 010 B „An der Landwehr, 2. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 10 A „An der Landwehr – Änderungsplan 1 – Neufassung“ ersetzen. Die Abgrenzung des Plangebietes 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. 010 B „An der Landwehr, 2. 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:

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 10 A „An der Landwehr – Änderungsplan 1 – Neufassung“ sind verschiedene Industrie- und Mischgebiete mit unterschiedlichen Normierungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. In Mischgebieten zählen Einzelhandelsbetriebe zu den zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauGB. In Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zulässig.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2001 auf die Baunutzungsverordnung von 1990 überführt, um zukünftig großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen zu können. Weitere Einschränkungen bezüglich der Sortimente bzw. Flächenbegrenzungen wurden jedoch nicht

normiert. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von ca. 850 m² Verkaufsfläche (die Grenze zur Großflächigkeit wurde durch verschiedene Gerichtsurteile immer wieder nach oben verlegt) regelmäßig zulässig sind.

Gerade die jüngsten Entwicklungen (Anfrage dm-Markt, Umnutzung Wartturmcenter) haben jedoch gezeigt, dass allein der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe über § 11 BauNVO nicht ausreicht, um die Einzelhandelsentwicklung effektiv zu steuern. Aufgrund des Entwicklungsprozesses in der gewerblichen Wirtschaft können immer wieder ehemals anderweitig vor allem gewerblich genutzte Flächen freigesetzt werden, die dann als Einzelhandelsflächen, auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, vermarktet werden. Dies ist vor allen Dingen im Bereich der Wormser Landstraße der Fall. Im Hinblick auf die bereits dort vorhandenen Betriebe ist zu befürchten, dass sich an diesem nicht integrierten Standort Agglomerationen von bereits bestehenden großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben bilden, die in der Summe in starke Konkurrenz zur Speyerer Innenstadt treten. Die Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Innenstadt und der Erhalt gewachsener Nahversorgungsstandorte anderer Quartiere wären damit gefährdet.

Bereits im Jahr 2001 wurde innerhalb des seinerzeit durch die GMA erstellten Einzelhandelsgutachtens der Bereich Auestraße / Wormser Landstraße als Konkurrenzstandort zur Innenstadt identifiziert.

Als Ziel wurde formuliert, die Innenstadt in ihrer zentralen Funktion zu stärken und keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesen stark autokundenbezogenen Standorten mehr anzusiedeln. Weitere Kaufkraftverluste in der Innenstadt sollten dadurch vermieden werden.

Die Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens von 2007 hält an dieser Aussage fest. Das Gebiet um die Wormser Landstraße wurde als dezentraler und damit autokundenorientierter 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 z. B. auch die Wormser Landstraße, allenfalls als Fachmarktzonen mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment beizubehalten.

Auch in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz 2004 wurde der entsprechende Bereich „nur“ als Bestandsstandort ausgewiesen, mit dem Ziel die dort bereits vorhandenen Verkaufsflächen in ihrem Bestand fest zu schreiben und so zu verhindern, dass durch Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe oder die Ansiedlung neuer Betriebe die entstandenen Fehlentwicklungen sich weiter verfestigen.

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.

Es wird aus den oben genannten Gründen erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 10 A „An der Landwehr – Änderungsplan 1 – Neufassung“ dahingehend zu ändern, dass Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment auch unterhalb der Großflächigkeit an diesem Standort zukünftig ausgeschlossen werden. 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 Wormser Landstraße sondern auch in den benachbarten Misch- und Industriegebieten desselben Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Durch den Änderungsplan kann auch eine Vereinheitlichung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einzelhandelsbetriebe erreicht werden. Östlich der Wormser Landstraße, wurde der Bebauungsplan Nr. 12 C „Alte Speyrer Weide – 2. Neufassung – Teilbebauungsplan II“ bereits 2004 in der gleichen Weise geändert.

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 Einzelhandelsbetrieben 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 Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz 2004
- Auszug aus dem Einzelhandelsgutachten der GMA 2007