

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0003/2009

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Daniela Schmitt

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Stadtrat	09.07.2009	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 59 B "Kaserne Normand - 2. Änderung (Nahversorgungsmarkt)"

hier:

Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss (gemäß § 10 BauGB)

Beschlussempfehlung:

1. Über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 059 B „Kaserne Normand – 2. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ wird gemäß der Sitzungsvorlage entschieden.
2. Der entsprechend überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan „Kaserne Normand – 2. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 B „Kaserne Normand – 2. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ beschlossen.
4. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr. 59 B „Kaserne Normand – 2. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ integriert.
5. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 59 B „Kaserne Normand – 2. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.
7. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13 BauGB Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Flächennutzungsplanentwurf 2020 der Stadt Speyer ist an entsprechender Stelle eine Mischbaufläche dargestellt. Es erfolgt nun die Darstellung eines Sondergebiets Nahversorgung.

Begründung:

Ursprünglich waren auf dem Grundstück im Süden der Kaserne Normand, westlich des Kreisverkehrsplatzes eine Quartiersgarage für das angrenzende Wohngebiet sowie

Gebäude für Dienstleistungsunternehmen und nicht störende Gewerbebetriebe vorgesehen. Mit der Neubebauung 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.

Aktuell plant die Firma Lidl auf dem Grundstück einen Discounter inklusive Backshop mit ca. 1450 m² Verkaufsfläche. Zusätzlich soll ein Getränkemarkt der Firma Friso mit 550 m² Verkaufsfläche entstehen.

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 Bebauungsplan Nr. 59 B „Kaserne Normand – 2. Änderung gefasst (siehe Vorlage 0021/2005).

Dieser Beschluss wurde durch die Beschlüsse des Bau- und Planungsausschusses vom 25.02.2009 und des Stadtrats vom 12.03.2009 ergänzt (siehe Vorlage 0748/2009). Gleichzeitig wurden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Der entsprechende städtebauliche Vertrag wurde in der Sitzung des Stadtrates am 23.06.2009 beschlossen (vgl. Vorlage vom 0841/2009).

Da die Firma Lidl zügig mit dem Bau beginnen will, wird ein Satzungsbeschluss vor der Sommerpause angestrebt.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 30.04.2009 - 02.06.2009 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 20 / 2009 vom 22.04.2009 bekannt gegeben.

1. Anregungen zur Verkehrsführung

- a. Ein Anwohner aus der Hans-Stempel-Straße macht darauf aufmerksam, dass die zukünftigen Kunden der neuen Märkte auch den Weg über die Ruland- oder die Seekatzstraße wählen und damit die Anlieger der Franz-Schöberl-Straße, der Hans-Stempel-Straße und der Roland-Berst-Straße belasten. Befürchtet wird auch, dass es aufgrund der langen Ladenöffnungszeiten zu einer Störung der Nachtruhe kommt.
- b. Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten Straßen von den Bewohnern des Altenheimes, des betreuten Wohnens und der Lebenshilfe für Spaziergänge genutzt werden. Da es keine Bürgersteige gibt, würde durch den Kundenverkehr eine erhöhte Unfallgefahr entstehen. Es werden daher verkehrsberuhigende Maßnahmen, die über eine Tempobeschränkung hinaus gehen, angeregt.

Eine Anwohnerin aus der Seekatzstraße weist darauf hin, dass sich die Jugendförderung dort befindet, eine Vielzahl von Jugendlichen nutzt auch den Eingang in der Roland-Berst-Straße. Ebenso wird diese Straße stark von Fußgängern frequentiert. Es wird daher angeregt, die Roland-Berst-Straße als Einbahnstraße in Richtung Else-Krieg-Straße auszuweisen. Dies würde die Höhe des Verkehrsaufkommens und die Lärmbelastung reduzieren.

Beschlussvorschlag

An der Planungskonzeption wird festgehalten.

Begründung

Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass es sich bei Geschwindigkeitsbeschränkungen und Einbahnstraßenregelungen nicht um Belange des Bauplanungsrechts handelt. Hierzu können im Bebauungsplan keine rechtsverbindlichen Regelungen getroffen werden. Die zum Bebauungsplan erstellten Gutachten zeigen jedoch auch, dass keine weiteren Maßnahmen nötig werden.

- a. Für die Ansiedlung des Lidl-Markts wurde durch die Firu GFI, Kaiserslautern ein Schallschutzgutachten erstellt. Hierbei wurde auch der vorhabenbezogene Kfz-Verkehr untersucht. Der Gutachter ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass der planbedingte Zusatzverkehr auf dem nördlichen Abschnitt der Else-Krieg-Straße und den nördlich daran anschließenden Straßenabschnitten an den Wohngebäuden entlang dieser Straßenabschnitte keine im Sinne der TA-Lärm relevanten Verkehrslärmzusatzbelastungen verursacht, so dass hinsichtlich des Lärmschutzes keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

Ferner erfolgt die Zufahrt der Kunden zum Supermarkt von der „Paul-Egell-Straße“ und von dem Abzweig nördlich des Kreisverkehrs aus, so dass die „Hinterlieger“ nur bedingt belastet werden. Es ist davon auszugehen, dass 90 % des Kundenverkehrsaufkommens über die Paul-Egell-Straße und die B 39 zu- und abfährt. Die restlichen Kunden (10% des Verkehrsaufkommens), die dennoch in das Wohngebiet fahren, verteilen sich zudem auf zwei verschiedene Straßen. Insgesamt ist auch zu bedenken, dass viele der benachbarten Kunden zu Fuß oder mit dem Rad kommen.

In diesem Zusammenhang soll auch darauf hingewiesen werden, dass ursprünglich an der Stelle, an welcher nun der Lidlmarkt verwirklicht werden soll, eine Quartiersgarage vorgesehen war. Außerdem war dort ein Kerngebiet festgesetzt, welches ebenfalls eine Vielzahl an verkehrserzeugenden Nutzungen zugelassen hätte. Es kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass unter planerischen Gesichtspunkten keine unzumutbare Verschlechterung der Lärm- und Verkehrssituation für die Anlieger erfolgt.

Da die Handelsnutzung von 7.00 bis 20.00 Uhr vorgesehen ist, sind keine planbedingten Zusatzverkehre im Nachzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) zu erwarten. Eine Störung der Nachtruhe ist damit nicht zu befürchten.

- b. Momentan befinden sich die Straßen im Normand Gelände noch im Ausbaurzustand. Für die Zukunft sind für die Hans-Stempel-Straße, die Roland-Berst-Straße, die Franz-Schöberl-Straße, die Else-Krieg-Straße und für die Straße der französischen Garnison Gehwege vorgesehen. Ferner handelt es sich hier um eine Tempo 30-Zone. Im Hinblick auf die Gehwege und die Geschwindigkeitsbegrenzung, ist eine Gefährdung der Passanten nicht gegeben, so dass weitere Maßnahmen nicht erforderlich werden. Einbahnregelungen verursachen zudem immer eine Mehrbelastung anderer Straßen, womit dann eventuelle Konfliktpunkte lediglich verlagert werden.

2. Anregungen zum Schutz des Wohnumfelds

Durch den Verein „Unter einem Dach“ wird befürchtet, dass die Wohnqualität innerhalb des Quartiers abgewertet wird. Durch das ungesteuerte erhöhte Verkehrsaufkommen leide das ganze Quartier. Es wird weiterhin angenommen, dass aufgrund des Getränkemarkts der Parkplatz zum Treffpunkt abendlicher Trinkpartys wird.

Deswegen wird angeregt:

- die Öffnungszeiten des Marktes und der Bäckerei auf die Zeit von 6.00 bis 20.00 Uhr zu begrenzen,
- dass kein Lieferverkehr außerhalb der vorgesehenen Route (von der Zu- und Abfahrt vom Kreisel aus über den Parkplatz der Märkte zur Anlieferzone) erfolgt,
- dass, durch die Firma Lidl Kontrollen, was die Sauberkeit und die abendliche Lärmbelästigung angeht, erfolgen,

- den Platz vor der Bäckerei allein dieser zur Verfügung zu stellen,
- dass die Durchfahrt zu den Mitarbeiterparkplätzen in die Else-Krieg-Straße und die Parkplätze entlang der Else-Krieg-Straße entfallen.

Beschlussvorschlag

Die öffentliche Platzfläche wird beibehalten.

An den Parkplätzen entlang der Else-Krieg-Straße und an der Durchfahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen wird festgehalten.

Begründung

Generell wird durch den Markt und die damit vorhandene wohnumfeldnahe Versorgung auch die Wohnqualität erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird die Umgebung nicht unverhältnismäßig belasten, da die Hauptzufahrt über die Paul-Egell-Straße und den Kreisel bzw. die B 39 erfolgt.

Die Öffnungszeiten eines Betriebs und die Route, die der Lieferverkehr einzuhalten hat, können in einem Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich festgelegt werden. Allerdings sind die Öffnungszeiten der Märkte ohnehin für die Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr vorgesehen. Auch ein Lieferverkehr außerhalb der vorgesehenen Route ist nicht geplant, so dass die Bedenken diesbezüglich unbegründet sind.

Auch die Kontrolle des Parkplatzes kann auf Bebauungsplanebene nicht rechtverbindlich geregelt werden. Dies ist letztendlich Sache des zukünftigen Grundstückseigentümers.

Die Platzfläche vor dem Markt dient als zusätzlicher Kommunikationsort und Treffpunkt für das Quartier. Hier befindet sich der Markteingang sowie ergänzend ein Cafe, das dort z.B. einen Freisitz haben kann. Ebenso besteht die Möglichkeit, temporäre Marktstände aufzustellen. Vor dem Hintergrund der geplanten multifunktionalen Nutzung des Platzes muss er öffentlich zugänglich bleiben. Eine alleinige Zuordnung zu der geplanten Bäckerei ist städtebaulich nicht sinnvoll.

Das Vorhaben benötigt im Hinblick auf die Stellplatzverordnung die komplette Anzahl der vorgesehenen Parkplätze. Damit der zukünftige Lebensmittelmarkt einen ausreichenden Abstand von dem bereits vorhandenen Gebäude der Lebenshilfe und den geplanten Gebäuden des Innenbereichs einhält, wurden zwischen dem Gebäude und der Else-Krieg-Straße Parkplätze eingeplant. Bei Entfall der Parkplätze entlang der Else-Krieg-Straße wäre die Konsequenz, dass diese ebenfalls auf der Südseite des Marktes angeordnet werden müssten und das Gebäude näher an die Else-Krieg-Straße und damit auch an vorhandenen und zukünftigen Gebäude des Innenbereichs heran rücken würde. Da dies sowohl negative Konsequenzen für die Wohnqualität, als auch für die Gestaltung des Quartiers hätte, sollen die Parkplätze an dieser Stelle verbleiben.

Auch die Zufahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen soll an der vorgesehenen Stelle bleiben, damit sich der Verkehr des Personals nicht mit dem übrigen Verkehr und dem Lieferverkehr vermischt und es hier zu Behinderungen kommt. Da das Personal nicht so häufig an- und abfährt wie die Kunden, sind die Stellplätze und die Zufahrt an dieser Stelle vertretbar. Auch von der direkt gegenüberliegenden Lebenshilfe kamen keine Einwände. Es sind somit keine Konflikte durch die Mitarbeiterzufahrt zu erwarten.

3. Anregungen zum Fußweg in der Grünfläche

Die Anwohner der Paul-Egell-Straße kritisieren den durch die Grünfläche geplanten öffentlichen Fußweg. Dieser Fußweg würde auf Dauer zu Streit zwischen den zukünftigen Nutzern und den Anwohnern führen. Man regt an den Weg ersatzlos zu streichen.

Beschlussvorschlag

Der besagte Weg kann entfallen.

Begründung

Der Weg wurde vor dem Hintergrund der Durchlässigkeit des Gebiets und der Erreichbarkeit des dahinter liegenden Sportplatzes angedacht. Da dieser auch über die Paul-Egell-Straße und den geplanten Fußweg nördlich der Lebenshilfe erreicht werden kann, kann dem Wunsch der direkten Angrenzer entsprochen werden. Der Weg entfällt. Gleichzeitig wird die bislang öffentliche Grünfläche um das Versickerungsbecken in eine private Grünfläche umgewandelt.

4. Anregungen zur Dachbegrünung

Durch einen Anwohner der Hans-Stempel-Straße wird, vor dem Hintergrund einer Klimaverbesserung, eine Dachbegrünung für den Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt angeregt.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt, da Solaranlagen errichtet werden sollen.

Begründung

Es ist vorgesehen, auf den Dächern Solaranlagen zu errichten. Auf diese Weise kann ein Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien erfolgen. Daher kann der Anregung zu einer Dachbegrünung nicht nachgekommen werden.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 27.04.2009 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59 B „Kaserne Normand, 2. Änderung“ (Nahversorgungsmarkt) bis zum 02.06.2009 zu äußern.

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

- Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe
- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Mainz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Abfallbehörde, Neustadt
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 42, Neustadt
- Polizeidirektion Speyer
- Deutscher Wetterdienst, Mainz
- Jüdische Kultusgemeinde Rheinpfalz, Neustadt
- 050 Gleichstellungsstelle
- FB 1-130, Stadtkämmerei
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Gebäudewirtschaft
- FB 2-210/214 Ordnungsamt
- FB 2-220, Ordnungsamt
- FB 3-310, Kultur, Bildung, Sport

- FB 3-320, Schul- und Sportamt
- FB 4, Jugend, Familie, Senioren und Soziales
- FB 5-530, Bauordnung
- FB 5-551, Baubetriebshof
- Verkehrsbetriebe Speyer

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen zur Planung geäußert:

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH | E-Mail vom 30.04.2009 |
| ▪ Kreisverwaltung Ludwigshafen, Gesundheitsamt | Schreiben vom 05.05.2009 |
| ▪ Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern | Schreiben vom 26.05.2009 |
| ▪ Pfalzwerke AG, Ludwigshafen | Schreiben vom 06.05.2009 |
| ▪ Saar Ferngas Transport GmbH, Saarbrücken | Schreiben vom 25.05.2009 |
| ▪ Katasteramt, Ludwigshafen | Schreiben vom 25.05.2009 |
| ▪ Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz | Schreiben vom 13.05.2009 |
| ▪ RWE Westfalen-Weser-Ems, Dortmund | Schreiben vom 27.04.2009 |
| ▪ Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz,
Referat Luftverkehr, Hahn-Flughafen | Schreiben vom 15.05.2009 |
| ▪ Gemeindeverwaltung Römerberg | Schreiben vom 27.05.2009 |
| ▪ 060 Wirtschaftsförderung | Schreiben vom 05.05.2009 |
| ▪ FB 2-251, Umwelt u. Forsten, Untere Wasserbehörde | Schreiben vom 12.05.2009 |
| ▪ FB 5-510, Bauverwaltung | Schreiben vom 07.05.2009 |
| ▪ FB 5-540, Tiefbau | Schreiben vom 04.05.2009 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim | Schreiben vom 04.06.2009 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Regionalstelle Gewerbeaufsicht | Schreiben vom 18.05.2009 |
| ▪ Landesbetrieb Mobilität, Speyer | Schreiben vom 04.06.2009 |
| ▪ Deutsche Telekom AG, T-Com, Kaiserslautern | Schreiben vom 12.05.2009 |
| ▪ Kabel Deutschland GmbH, Neustadt | E-Mail vom 06.05.2009 |
| ▪ Industrie- und Handelskammer, Ludwigshafen | Schreiben vom 28.05.2009 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt | Schreiben vom 18.05.2009 |
| ▪ Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landes-
archäologie, Speyer | Schreiben vom 27.05.2009 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Referat 41, Neustadt | Schreiben vom 26.05.2009 |
| ▪ Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz, Neustadt | Schreiben vom 02.06.2009 |
| ▪ FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Untere Naturschutzbehörde | Schreiben vom 29.05.2009 |
| ▪ FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz | Schreiben vom 25.05.2009 |
| ▪ Stadtwerke GmbH | Schreiben vom 29.05.2009 |
| ▪ Entsorgungsbetriebe Speyer | Schreiben vom 12.05.2009 |

1. Anregungen zum Einzelhandel

- a. Die IHK Pfalz weist darauf hin, dass das Plangebiet nach dem Regionalen Raumordnungsplan weder als Kerngebiet noch als Ergänzungsstandort ausgewiesen ist. Insofern muss nach Auffassung der IHK Pfalz zunächst eine regionale Abstimmung herbeigeführt werden. Zudem wäre die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens mit

Fokus auf Fragen der Nahversorgung wünschenswert.

Auch der Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V. merkt an, dass zwar auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte eine Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelbetriebe zulässig ist. Diese sind jedoch in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen.

Der Verband Region-Rhein-Neckar weist darauf hin, dass der geplante Lebensmittelmarkt außerhalb des in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 2004, Plankapitel 4.2.2 Dienstleitung, Handel liegt und gemäß Plansatz 4.2.2.6 Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in diesen in der Raumnutzungskarte gebietsscharf abgegrenzten Bereichen zulässig sind.

Die IHK Pfalz und der Verband Region Rhein Neckar regen zudem entsprechende Einzelhandelsgutachten an.

- b. Nach Auffassung der IHK Pfalz muss dafür Sorge getragen werden, dass nicht noch weitere Handelsansiedlungen im Plangebiet erfolgen. Die IHK Pfalz und der Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V. regen an, auch im Hinblick auf das neu im LEP IV verankerte Agglomerationsverbot, dass Sondergebiet auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche und auf Nahversorgungsangebote zu begrenzen.

Beschlussvorschlag

- a. *Eine Abstimmung mit oberen Planungsbehörde ist erfolgt. Eine informelle raumordnerische Prüfung und die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens werden nicht nötig.*
- b. *Weitere Einzelhandelsansiedlungen sollen im Plangebiet nicht erfolgen. Die Verkaufsfläche wird auf max. 2000 m² und auf Nahversorgungsangebote begrenzt.*

Begründung

- a. Vor dem Hintergrund, dass es dringend erforderlich ist, die Nahversorgungssituation in Speyer-Süd zu verbessern, erfolgte bereits im Jahr 2005 eine Abstimmung mit der zuständigen Stelle der SGD-Süd. Mit Schreiben vom 04.01.2005 (Az.: 41/437-14) hat die SGD-Süd wie folgt Stellung genommen:

Nach raumordnerischen Grundsätzen soll die Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, wohnungsnah und möglichst ohne Benutzung von Verkehrsmitteln erfolgen können. Im südlichen Bereich von Speyer, in dem ein bedeutender Teil der Einwohner lebt, sind durch bereits vollzogene oder zu erwartenden Schließungen von Lebensmittelmärkten Probleme für die Nahversorgung zu befürchten. Im Zuge der Konversionsmaßnahme für die ehemalige Normand Kaserne werden hier zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Der dabei vorgesehene Schwerpunkt im Bereich Seniorenwohnen unterstreicht die Bedeutung einer auf möglichst kurzen Wegen erreichbaren Nahversorgungsinfrastruktur. Aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung bestehen deshalb gegen den, auf dem Gelände der ehemaligen Normand-Kaserne geplanten, Lebensmittelmarkt keine Bedenken.

Ein informelles Prüfverfahren wurde seinerzeit nicht als erforderlich angesehen.

Im Rahmen der aktuell durchgeführten Beteiligungsverfahren wurde diese Auffassung durch die SGD noch einmal bestätigt. Es wurde ausgeführt, dass das oben genannte Schreiben seine Gültigkeit behält.

- b. Die textlichen Festsetzungen besagen bereits, dass ausschließlich ein Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt zulässig sind. Die Zulässigkeit wurde so auf ein nahversorgungsrelevantes Sortiment beschränkt. Auch die Verkaufsfläche wurde bereits auf 2000 m² begrenzt. Die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe oder einer größeren Verkaufsfläche ist damit nicht gegeben. Insgesamt soll durch diese Festsetzungen gewährleistet werden, dass die Zentrenstruktur Speyers, dabei gilt der

Innenstadt besondere Beachtung, nicht durch Märkte in unangemessener Größe oder mit innenstadttypischen Sortimenten beeinträchtigt wird.

2. Anregungen zum Schallschutz

- a. Durch die Regionalstelle Gewerbeaufsicht der SGD Süd werden in Anlehnung an das zu dem Bebauungsplan erstellte Gutachten der Firu Gfl mbH Kaiserslautern hinsichtlich des Schallschutzes Nebenbedingungen folgende Nebenbedingungen formuliert.
1. Die Öffnungszeiten der Märkte sind auf 7:00 bis maximal 21:00 festgesetzt. (vorgesehen ist eine Öffnungszeit bis 20.00 Uhr)
 2. Die Park- und Fahrgassen auf dem Gelände sind zu asphaltieren.
 3. Es dürfen nur lärmarme Einkaufswagen bei beiden Märkten eingesetzt werden. Dies muss dauerhaft sichergestellt sein.
 4. Die Laderampe des Lebensmitteldiscountmarktes ist als Innenrampe mit Torrandabdichtung auszuführen.
 5. Die Anlieferung der Märkte darf nicht in der Zeit zwischen 20:00 und 6:00 Uhr (Ruhebedürftige Zeit und Nachtzeit) erfolgen.
 6. Es darf nur eine Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes in der ruhebedürftigen Zeit zwischen 6:00 und 7:00 Uhr erfolgen. In der Zeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr ist die Belieferung durch 3 LKW zulässig.
 7. Der Getränkemarkt darf arbeitstäglich nur durch 1 LKW in der Zeit zwischen 7:00 und 20:00 beliefert werden, außerhalb dieser Zeit ist die Anlieferung unzulässig.
 8. Die haustechnischen Anlagen (Aggregate zur Be- und Entlüftung bzw. Kälteanlagen der Kühlgeräte und Papierpresse) dürfen nicht an der Nordfassade montiert bzw. aufgestellt werden. Der Schallleistungspegel der Anlagen darf dabei nachfolgende Werte nicht übersteigen.

Verflüssiger 1	45,0 dB(A)
Verflüssiger 2	69,0 dB(A)
Klimagerät	73,0 dB(A)
Papierpresse	86,0 dB(A)
 9. Die Vorgaben aus dem schalltechnischen Immissionsgutachten vom April 2009 der Firma FIRU Gfl mbH Kaiserslautern sind umzusetzen
- b. Der Landesbetrieb Mobilität weist vorsorglich darauf hin, dass die Stadt Speyer zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) durch entsprechende Festsetzungen für bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich Rechnung zu tragen hat.

Beschlussvorschlag

- a. *Die Auflagen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd werden in die Hinweise zum Bebauungsplan und später in die Baugenehmigung übernommen.*
- b. *Festsetzungen zum Schutz der neu geplanten Nutzung gegenüber dem von der benachbarten B 39 ausgehenden Verkehrslärm müssen nicht getroffen werden.*

Begründung

- a) Die Auflagen, die sich ohnehin aus dem Schallschutzgutachten ergeben, dienen dem Schutz der Anwohner und der Umsetzung der Schallschutzkonzeption. Sie sollen daher in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen werden. Im späteren

Baugenehmigungsverfahren sollen sie auch Bestandteil der Baugenehmigung werden. Der städtebauliche Vertrag schreibt bereits die Zeiten für die Anlieferung fest.

- b) Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel. Eine Wohnnutzung ist nicht geplant, dementsprechend sind keine Vorkehrungen für einen Innen- und Außenwohnbereich notwendig. Auch die Nutzung selbst ist gegenüber dem durch die B 39 erzeugten Verkehrslärm unempfindlich.

3. Anregungen zur Kapazität des Kreisverkehrsplatzes

Von Seiten des LBM wird vorsorglich ausgeführt, dass man sich vorbehält, bei negativen Auswirkungen auf den Kreisverkehrsplatz und damit auf die Äste zur B 39 und der B 39 selbst, Forderungen nach entsprechenden Maßnahmen zu Lasten der Stadt Speyer zu stellen.

Beschlussvorschlag

Von negativen Auswirkungen auf den Kreisverkehrsplatz und damit auf die Äste zur B39 oder der B39 selbst wird nicht ausgegangen.

Begründung

Kreisverkehre innerorts von Speyer haben eine Leitungsfähigkeit von 20.000 -25.000 Kfz pro Tag. Gemäß den Prognosen werden im Kreisverkehr im Normand-Gebiet ca. 10.600 Kfz pro Tag (bestehender Verkehr und zusätzlicher Verkehr) erwartet. Es besteht daher kein Anlass anzunehmen, dass der Kreisverkehr nicht ausreichend leistungsfähig sein wird.

4. Anregungen zur technischen Infrastruktur

- a) Von Seiten der Telekom wird ausgeführt, dass im Rahmen eines Kostenvergleichs zu prüfen ist, ob eine unterirdische Verlegung der Kommunikationsleitungen vertretbar ist, oder ob aus Kostengründen eine oberirdische Verkabelung vorgezogen werden muss. Vorgeschlagen wird, die Beauftragung des Erschließungsträgers mit der Durchführung der Erdarbeiten.

Es wird außerdem darum gebeten, rechtzeitig vor Baubeginn mit der entsprechenden Stelle im Haus der Telekom Kontakt aufzunehmen.

- b) Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz macht darauf aufmerksam, dass die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen ist.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird darauf hingewiesen, dass für die notwendige wasserrechtliche Genehmigung, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Antrag gestellt werden muss.

- c) Die GEWO macht drauf aufmerksam, dass abzweigend von der derzeit vorhandenen Fernwärmeleitung eine weitere Leitung zur Versorgung des neu geplanten Quartiers an der Weisgerberstraße nötig wird.

Durch die Stadtwerke Speyer wird auf die im Plangebiet vorhandene Abwasserleitung hingewiesen. Es wird ferner ausgeführt, dass vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen bei der Stadtwerke GmbH einzuholen sind.

- d) Von Seiten der EBS wird darauf hingewiesen, dass ausreichend dimensionierte Abstellmöglichkeiten für Abfall- und Wertstoffbehälter vorzusehen sind.

Beschlussvorschlag

- a. *Eine oberirdische Verkabelung ist nicht akzeptabel. Der Investor hat eine unterirdische Verlegung der Kommunikationsleitungen vorzunehmen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass rechtzeitig vor Baubeginn mit der entsprechenden Stelle im Hause der Telekom Kontakt aufzunehmen ist.*

- b. *Es erfolgt ein Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Ein entsprechender Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.*
- c. *Für die bestehenden und geplanten Leitungen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen bei der Stadtwerke Speyer GmbH einzuholen sind.*
- d. *Es sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für Abfallbehälter und Wertstoffbehältnisse vorhanden.*

Begründung

- a. Die Fragen der technischen Erschließung können im Bebauungsplanverfahren nicht abschließenden geklärt werden. In der Regel können die Leitungen der Telekom jedoch mit den Versorgungsleitungen für Elektrizität verlegt werden. Dies ist jedoch Sache des Investors.
- b. Die wasser- und abwassertechnische Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Stadtwerke. Die Entsorgung des Gebietes ist als Trennsystem ausgelegt. Es ist die Ableitung des Regenwassers in ein öffentliches Becken, im westlichen Plangebiet vorgesehen, in dem das Wasser über eine belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht wird. Hierzu existiert bereits eine wasserrechtliche Genehmigung vom 20.09.2001 (aktualisiert 18.08.2003), die jedoch mittlerweile erloschen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss ein neuer Antrag gestellt werden.
- c. Die von Seiten der Stadtwerke und der TDG benötigten Leitungs- und Wegerechte wurden in der Planzeichnung berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Dies ist notwendig, damit für die Betreiber auch nach Verkauf des Grundstücks der Zugang zu den Leitungen möglich ist.
- d. Die Abfallpresse befindet sich im Bereich der Anlieferung. Das Plangebiet ist von Süden und Osten her für die Müllabfuhr anfahrbar. Der Abfall muss am Abholtag für die Müllabfuhr bereit gestellt werden, spezielle Bereiche wurden im Bebauungsplan nicht vorgesehen, auf dem Grundstück ist jedoch genügend Platz vorhanden.

5. Anregungen zu den vorgeschlagenen Baumarten

Die untere Naturschutzbehörde macht darauf aufmerksam, dass die im Landschaftsplan dargestellten Bäume für die Ausgleichfläche nicht mit der Pflanzliste zum Bebauungsplan übereinstimmen. Hinsichtlich der Ausgleichfläche wird auf die Liste 4 verwiesen, welche im ursprünglichen Bebauungsplan (Nr. 59 „Kaserne Normand“) für die Ausgleichfläche vorgesehen war.

Beschlussvorschlag

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst: Für die Ausgleichfläche wird eine spezielle Pflanzliste ergänzt.

Begründung

Durch das Landschaftsplanungsbüro werden in der Zeichnung zum Landschaftsplan überwiegend ausländische Arten vorgeschlagen. Diese Arten sollen in der Kompensationsfläche aus naturschutzfachlichen Gründen jedoch nicht zur Anwendung kommen. Es erfolgt daher der Rückgriff auf die zum Ausgangsplan erstellte Pflanzliste für die Fläche Ö 4, welche für diese Fläche besser geeignete standortgerechte, heimische Gehölze enthält. Diese wird in den textlichen Festsetzungen als Pflanzliste 4 ergänzt.

6. Anregungen der archäologischen Denkmalpflege

Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege wird ausgeführt, dass in der Liste der

Fundstellen im Bereich der ehemaligen Kaserne Normand ein Fund aus der Römerzeit verzeichnet ist, der sich aber nicht genauer lokalisieren lässt. Eine großflächige Untersuchung vor Baubeginn ist nicht notwendig. Sollten beim Aushub der einzelnen Baugruben jedoch Befunde oder Funde angetroffen werden, so wird die archäologische Denkmalpflege versuchen, diese baubegleitend zu dokumentieren und zu bergen.

Folgende Auflagen sollen in die Hinweise zum Bebauungsplan und in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, hat der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 GVBl Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber Direktion Landesarchäologie.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen kann.
5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Beschlussvorschlag

Die Auflagen der archäologischen Denkmalpflege werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Begründung

Um auch die nachfolgenden Planungsebenen umfassend in Kenntnis zu setzen, werden die Auflagen der archäologischen Denkmalpflege in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

7. Redaktionelle Anmerkungen

Die Stadtwerke bitten hinsichtlich der Begründung um folgende Ergänzungen:

- In den textlichen Festsetzungen und in der Begründung sollte hinsichtlich der Nachrichtlichen Übernahme, Leitungen mit Schutzstreifen ergänzt werden, dass auch eine Überbauung oder Überpflanzung der dort vorhandenen Entsorgungssysteme nicht möglich ist.
- In der Begründung sollte der Abschnitt 6.4 wie folgt angepasst werden:
„Über die innere Erschließung wird ein Grundschutz der Löschwasserversorgung sichergestellt.“
- Abschnitt 6.6 der Begründung soll wie folgt angepasst werden:
„Für beide Seiten der Leitungstrasse ist ein Sicherheitsabstand erforderlich. Er beträgt 2,00 m und wird an der Aussenkante des äußeren Rohres gemessen.“

Beschlussvorschlag

Es handelt sich um rein redaktionelle Anregungen, sie werden in den Bebauungsplan übernommen. Eine Beschlussfassung ist nicht nötig.

Überarbeiteter Planentwurf aufgrund der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren

Auf Basis der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurde der Entwurf zum Bebauungsplan zwischenzeitlich wie folgt fortgeschrieben:

Planzeichnung

- Der Fußweg im Westen der Grünfläche ist entfallen.
- In der Grünfläche im Westen wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt.
- Die öffentliche Grünfläche wurde in eine private Grünfläche umgewandelt.

Textliche Festsetzungen

- Die Pflanzlisten wurden angepasst.
- Die öffentliche Grünfläche wurde in eine private Grünfläche umgewandelt.

Hinweise zum Bebauungsplan

- Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden um die Angaben der SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht ergänzt.
- Die Anregungen der archäologischen Denkmalpflege wurden angepasst.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die SWS Speyer und die Telekom vor Beginn der Bauarbeiten zu kontaktieren sind.

Begründung zum Bebauungsplan

- Die redaktionellen Anmerkungen wurden übernommen.

Eine zusammenfassende Erklärung wird noch erarbeitet und beigelegt.

Die Planung wurde auf Grundlage der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren geringfügig angepasst. Die Grundzüge der Planung sind jedoch nicht berührt, so dass eine Wiederholung der Verfahren nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 59 B "Kaserne Normand, 2. Änderung (Nahversorgungsmarkt)" ist als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

- Planzeichnung zum Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan

Die die Planung begleitenden Gutachten sind unverändert geblieben
siehe Vorlage Nr. 0748/2009 vom 25.02.2009 (BPA) und 12.03.2009 (STR)

- Landschaftsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Vorprüfung zur UVP Verträglichkeitsprüfung
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 B Kaserne Normand Nahversorgungsmarkt, Firu GFI mBH, Kaiserslautern 2009