

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0229/2010

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Daniela Welter

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	28.04.2010	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	06.05.2010	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 010 B "An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung"
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:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

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. 010 B "An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung" wird entsprechend der Sitzungsvorlage entschieden.
2. Der entsprechend überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 010 B „An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Innerhalb des ursprünglichen 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 Bereich um die Wormser Landstraße wurde bereits 2001 im Einzelhandelsgutachten der Stadt Speyer 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.

Auch durch übergeordnete Pläne wie die 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz 2004 und das LEP IV ist die Stadt Speyer aufgefordert, Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Daneben hat die SGD Süd im Bezug auf das LEP IV 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 daher 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. Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment und 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.

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. 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.

Der Aufstellungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 010 B „An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung“ wurde am 23.06.2009 durch den Stadtrat gefasst. Er soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 010 A „An der Landwehr – Änderungsplan 1 – Neufassung“ ersetzen.

Ebenfalls am 23.06.2009 wurde beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 005/2010 am 03.02.2010. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 010 B "An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung" konnte in der Zeit vom 11.02.2010 bis einschließlich 12.03.2010 in der Verwaltung eingesehen werden.

Während dieser Frist wurden keine Anregungen vorgetragen.

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 04.02.2010 aufgefordert, Anregungen zum Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 010 B „An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung“ bis zum 12.03.2010 zu äußern.

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

- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH, Mannheim
- Landesbetrieb Mobilität, Speyer
- Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt
- Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe
- Deutsche Telekom AG, T-Com, Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer, Ludwigshafen
- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 41, Neustadt
- Polizeidirektion Speyer
- 050 Gleichstellungsstelle
- FB 1-130, Stadtkämmerei
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Gebäudewirtschaft
- FB 2-210/214 Ordnungsamt/Brandschutz
- 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
- Verkehrsbetriebe Speyer

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

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Regionalstelle Gewerbeaufsicht | Schreiben vom 23.02.2010 |
| ▪ DB Services Immobilien GmbH, Frankfurt | Schreiben vom 11.02.2010 |
| ▪ Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern | Schreiben vom 05.03.2010 |
| ▪ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt | Schreiben vom 09.02.2010 |
| ▪ Pfalzwerke AG, Ludwigshafen | Schreiben vom 09.02.2010 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt | Schreiben vom 03.03.2010 |
| ▪ Katasteramt, Ludwigshafen | Schreiben vom 01.03.2010 |
| ▪ RWE Westfalen-Weser-Ems, Dortmund | Schreiben vom 10.02.2010 |
| ▪ Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz | Schreiben vom 10.03.2010 |
| ▪ 060 Wirtschaftsförderung | Schreiben vom 08.02.2010 |
| ▪ FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz | Schreiben vom 16.03.2010 |
| ▪ FB 2-253, Umwelt u. Forsten, Immissions-/Artenschutz | Schreiben vom 04.03.2010 |
| ▪ FB 5-510, Bauverwaltung | Schreiben vom 11.02.2010 |
| ▪ FB 5-540, Tiefbau – Vermessung | Schreiben vom 08.02.2010 |
| ▪ Stadtwerke GmbH - Entsorgung | Schreiben vom 04.03.2010 |
| ▪ Stadtwerke GmbH | Schreiben vom 04.03.2010 |
| ▪ Entsorgungsbetriebe Speyer | Schreiben vom 04.03.2010 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim | Schreiben vom 15.03.2010 |
| ▪ Kabel Deutschland GmbH, Neustadt | E-Mail vom 17.02.2010 |
| ▪ Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken | Schreiben vom 12.02.2010 |
| ▪ FB 5-550, Baubetriebshof/Stadtgrün | Schreiben vom 08.02.2010 |
| ▪ FB 2-251, Umwelt u. Forsten, Untere Wasser- und
Bodenschutzbehörde | Schreiben vom 12.03.2010 |

1. Anregungen zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente

Der Verband Region Rhein-Neckar empfiehlt für die innenstadtrelevanten Randsortimente der nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben neben einer Begrenzung von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zusätzlich eine Begrenzung auf maximal 800 m² Verkaufsfläche vorzunehmen.

Beschlussvorschlag

Eine zusätzliche Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Begründung

Die zusätzliche Beschränkung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente auf maximal 800 m² ist vor dem Hintergrund sinnvoll, dass in Zukunft auch sehr große Einzelhandelsbetriebe entstehen könnten, sofern das Hauptsortiment nicht innenstadtrelevant ist und mit dem Betrieb keine schädlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verbunden sind.

Für diesen, wenn auch derzeit noch theoretischen Fall, ist die Normierung einer Obergrenze zweckmäßig und wird daher in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche ergibt sich dabei aus dem LEP IV, in dem erläutert ist, dass als Anhaltspunkt für die Beschränkung innenstadtrelevanter Randsortimente die Schwelle der Großflächigkeit (derzeit 800 – 850 m²) dienen kann.

2. Information über den vorhandenen CKW – Grundwasserschaden

Die untere Bodenschutzbehörde macht darauf aufmerksam, dass südlich der Landwehrstraße in Richtung Rhein eine großräumige Verunreinigung des Grundwassers mit chlorierten Kohlewasserstoffen (CKW) vorliegt. Die nördliche der beiden Schadstoffbahnen quert, ausgehend von den Betriebsgeländen Thor und Tyco, den Bereich der geplanten Friedhofserweiterung. In den Randbereichen findet man erhöhte Vinylchloridwerte (kanzerogener Stoff).

Beschlussvorschlag

Die Begründung des Bebauungsplans wird um die entsprechenden Angaben ergänzt.

Begründung

Der von dem Gelände der Firma Tyco ausgehende CKW-Grundwasserschaden ist bereits seit längerem bekannt. Zurzeit werden Sanierungserkundungen im Schadensbereich durchgeführt. Die Verunreinigung beeinflusst die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht. Bereits im Rahmen der Erstellung des FNP 2020 wurde geklärt, dass eine Kennzeichnungspflicht nach BauGB nicht besteht. Damit jedoch auch die nachfolgenden Planungsebenen Kenntnis erhalten, werden die Ausführungen der unteren Bodenschutzbehörde in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

3. Anregungen zu den grünplanerischen Vorgaben

Die Abteilung Stadtgrün regt an, den Bebauungsplan in Bezug auf die grünplanerischen Vorgaben zu modernisieren.

Beschlussvorschlag

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten.

Begründung

Der Zulässigkeitsmaßstab soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nur marginal und bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gar nicht verändert werden. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist Anpassung an bestehende Pläne und Programme wie der Raumordnungsplan, das Landesentwicklungsprogramm und die vorliegenden Einzelhandelsgutachten. Eine neue landschaftsplanerische Zielkonzeption mit zusätzlichen grünordnerischen Festsetzungen würde weitreichende Folgen für die Eigentümer haben. Da durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe verursacht werden, lassen sich jedoch zusätzliche grünordnerische Maßnahmen nicht begründen. Neue grünplanerische Vorgaben werden daher nicht festgesetzt.

4. Anregungen zu den vorhandenen Kabeltrassen

Seitens Kabel Deutschland und Creos Deutschlands macht man darauf aufmerksam, dass sich Leitungen der Unternehmen im Plangebiet befinden. Von Seiten Creos Deutschland wird angeregt, die Gashochdruckleitung einschließlich Schutzstreifen in den Bebauungsplan zu übernehmen und die entsprechenden Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zu normieren.

Beschlussvorschlag

Die Gashochdruckleitung wird in die Planzeichnung übernommen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

Begründung

Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus den 1970er Jahren und ist dementsprechend bereits umgesetzt. Es handelt sich hier um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, in dem zukünftig nur bestimmte Unterarten von Einzelhandelbetrieben ausnahmsweise zulässig sein sollen. Straßenbaumaßnahmen oder die Änderung von Leitungstrassen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verursacht. Um die nachfolgenden Planungsebene umfassend zu informieren, werden die Gashochdruckleitungen und deren Schutzstreifen, da es sich hier um überörtlich bedeutsame Leitungen handelt, in die Planzeichnung übernommen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend ergänzt. Die Leitungen der Creos Deutschland befinden sich jedoch alle im öffentlichen Raum (Landwehrstraße und Brunckstraße), so dass die Festsetzung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten nicht nötig ist.

Ergebnis von Bürgerbeteiligung und Trägerbeteiligung

Planzeichnung

- Die Gashochdruckleitung wird in die Planzeichnung übernommen.

Textliche Festsetzungen

- Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird um eine Obergrenze von 800 m² für innenstadtrelevante Randsortimente ergänzt.
- Die textlichen Festsetzungen werden um die Gashochdruckleitung und deren Schutzstreifen ergänzt.

Begründung

- Auf den vorhandenen CKW – Schaden wird hingewiesen.
- Es werden Ausführungen zur Gashochdruckleitung übernommen.

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. 010 B "An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung" ist als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textfestsetzungen
- Begründung

Speyer, den 13.04.2010