

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0470/2011

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Herr Andreas Schneider

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	16.03.2011	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	24.03.2011	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 011 G "Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)"
hier:

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Beschlussempfehlung:

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

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 011 G „Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ einzuleiten. Das ca. 28.780 m² große Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt.
Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung zu wahren, indem eine passende planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung mit einem Baustoffmarkt geschaffen wird.
2. Dem vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan der Firma Heberger System-Bau GmbH wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden/TöB gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der vorliegenden Änderungsplanung durchzuführen und anschließend einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Begründung:

Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“ ist seit dem 06.05.2002 rechtskräftig. Darin wurden unter anderem drei Baufelder festgesetzt, auf denen ein Baumarkt, ein Möbelhaus sowie ein Elektrofachmarkt entstehen sollten (siehe Anlage 2). Nach nun ca. 9 Jahren ist bislang nur der Baumarkt der Fa. Bauhaus realisiert worden. Im Laufe der Jahre und nach vielen Vermarktungsversuchen hat sich gezeigt, dass an diesem Standort kein Bedarf für einen Elektromarkt mehr besteht und dieser daher zukünftig entfallen soll. Stattdessen möchte Bauhaus an dieser Stelle den aktuellen Baumarkt durch einen Baustoff-Drive-In (z.B. Zement, Steine, Kies, Sand) erweitern. Zurzeit nutzt Bauhaus dieses Grundstück bereits als ungeordnetes Freilager für Baustoffe. Der Möbelmarkt, der ursprünglich im Baufenster in Richtung Pfitzenmeier vorgesehen war, soll weiterhin dort realisiert werden.

Erforderlichkeit der Planung

Ausschlaggebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 011 G „Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ ist der geplante Bau eines Drive-In's für Baustoffe als Erweiterung des bestehenden Baumarktes der Fa. Bauhaus. Die aktuelle Nutzung als Freilager ist ungeordnet und soll sortiert und organisiert werden.

Die Planung lässt sich mit dem geltenden Bebauungsplan nicht übereinbringen, da sie in folgenden Punkten von den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“ abweicht:

- überbaubare Grundstücksfläche wird insbesondere durch die umzäunte Freifläche und die Pkw-Überdachung (Kassenzone) überschritten
- Stellplätze werden neu angeordnet
- ursprünglich festgesetzte max. Verkaufsfläche des Baumarktes wird durch die Erweiterung überschritten

Eine Genehmigung der geplanten Erweiterung über Befreiungen ist nicht praktikabel, da die Abweichungen zu erheblich sind. Um die städtebauliche Ordnung zu wahren, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Planungskonzept

Bauplanung

Die Erweiterung des Baumarktes soll in Form eines neuen Drive-In's für Baustoffe auf dem Nachbargrundstück erfolgen. Sie besteht aus 3 Bauflächen, die in 2 Bauabschnitte aufgeteilt ist.

Der 1. Bauabschnitt stellt eine Drive-In-Halle dar, die in Leichtbauweise und zum Freilager hin offen errichtet werden soll. Sie ist ca. 4570 m² groß, weist eine Höhe von 9 m auf (ursprünglich 12 m zulässig) und liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“. Für den ersten Bauabschnitt besteht also zurzeit bereits Baurecht.

Die Bauflächen 2 und 3 sollen gemeinsam in einem 2. Bauabschnitt realisiert werden. Es handelt sich dabei, um eine der Halle vorgelagerte, umzäunte Freifläche (2113 m²) sowie eine offene Pkw-Überdachung (1142 m²) mit einer Höhe von 9 m. Die Zaunanlage ist derzeit vom Investor mit 6 m Höhe angedacht, wobei allerdings eine Reduzierung auf das notwendige Maß (ca. 3 bis 3,50 m) städtebaulich verträglicher wäre.

Auf den Flächen der Baumarkterweiterung sollen ausschließlich Baustoffe angeboten werden. Dies gilt sowohl für die Halle als auch für die umzäunte Freifläche. Die offene Pkw-Überdachung dient als Kassenzone für den Einlass und die Abrechnung der Kunden.

Auf der noch verbleibenden Baufläche innerhalb des Sondergebietes (neben Pfitzenmeier) soll weiterhin ein Möbelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 11.400 m² entstehen. Das Baufenster wird geringfügig verkleinert, um eine größere Anzahl an Stellplätzen gewährleisten zu können. Auch der Möbelmarkt hätte aktuell bereits Baurecht.

Der Möbelmarkt weist sowohl neben (142 Stellplätze) als auch hinter dem Baufenster (64 Stellplätze) ausreichend Stellflächen für Kunden und Personal aus.

In Folge der Erweiterung des Baufensters für den Drive-In (Halle, umzäunte Freifläche und Kassenüberdachung) verringert sich, im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan, die Fläche für Stellplätze vor der überbaubaren Grundstücksfläche. Von den damals geplanten 240 Stellplätzen sind nun insgesamt nur noch 44 Stellplätze vorgesehen. Da der Drive-In mit dem Auto befahren wird, sind kaum Kundenstellplätze notwendig. Die 44 Stellplätze dienen daher auch als Abstellmöglichkeit für das Personal.

Die geplante Erschließung orientiert sich an den bereits existierenden Verkehrswegen. Hinter dem Hallenneubau entsteht ein Straßeneinstich, der zwischen der Baumarkterweiterung und dem geplanten Möbelmarkt wieder zurück auf die Haupterschließung geführt wird. Auf diese Weise wird sowohl die Anlieferung des Drive-In's mit Waren als auch die Erschließung der neuen Parkplatzflächen des Möbelmarktes gewährleistet.

Aufgrund des Hallenbaus muss eine 20-KV Leitung gemäß den Angaben des beigefügten Lageplanes verlegt werden.

Raumordnerische Prüfung

Die SGD Süd nimmt zu der Planung wie folgt Stellung:

„Nach Fertigstellung der neuen Drive-In-Halle sollen in dem bisherigen Drive-In nach Auskunft des Projektentwicklers Stahlstangenwaren und Holzbaulemente angeboten werden. Außerdem soll auf dieser Fläche das Fliesensortiment erweitert werden. Diese Produkte sind dem Baustoffhandel zuzurechnen, der raumordnerisch nicht relevant ist.

Der Errichtung der neuen Drive-In-Halle und der Schaffung weiterer Verkaufsflächen durch die geplante Einzäunung der Freifläche kann aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zugestimmt werden, wenn sichergestellt ist, dass auf diesen Flächen ausschließlich Grundsortimente des Bau- und Gartenmarktes, jedoch keine Innenstadtrelevanten Sortimente angeboten werden.

Die Stadt Speyer muss deshalb durch Festlegungen in ihrer Bauleitplanung dafür Sorge tragen, dass die im raumordnerischen Entscheid vom 10.07.2001 festgelegte max. Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes für innenstadtrelevante Sortimente (max. 1000 m²) nicht überschritten wird.“

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gelände der ehemaligen Kaserne Lyautey ein Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vor. Das geplante Vorhaben entspricht mit seinen Nutzungen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan / Weiteres Vorgehen

Durch den Bebauungsplan Nr. 011 G „Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ soll ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“ ersetzt werden. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist die Planung zu konkretisieren. Es sind Aussagen zu den Verkaufsflächen und Sortimenten zu machen. Ebenso sind bauliche Details (z.B. Materialien und Werbanlagen) zu klären. Auch sind die Gutachten des Bebauungsplanes Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“ für die Teilbereiche der neuen Planung anzupassen. Dies sind insbesondere der Landschaftsplan und das Lärmgutachten. Eine erste Einschätzung deutet an, dass von einer Mehrbelastung durch Verkehrslärm nicht auszugehen ist. Gegebenenfalls ergeben sich jedoch aus den Anpassungen der Gutachten weitere Vorgaben für die Planung.

Um in einem möglichst frühen Planungsstand die Vorstellungen der Bürger und die Zielvorstellungen bzw. Planungsvorgaben der einzelnen Träger öffentlicher Belange berücksichtigen zu können, soll auf der Basis der beiliegenden Planung sowie einer ersten Projektbeschreibung eine frühzeitige Bürger- und TöB-Beteiligung durchgeführt werden. In der Zwischenzeit wird von der Abteilung Stadtplanung der Entwurf des Bebauungsplanes,

die textlichen Festsetzungen und der Begründung erarbeitet.

Kosten

Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten sind vom Investor zu übernehmen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostenübernahme und der Realisierung abzuschließen.

Anlagen:

- 1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 2. Ursprüngliches Nutzungskonzept zum Lyautey-Gelände der Heberger System-Bau GmbH
- 3. Konzeptplan zum geplanten Baustoffmarkt der Heberger System-Bau GmbH