

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0474/2011

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. 037 H "Alte Rheinhäuser Weide, 6. 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 Rat der Stadt Speyer:

- 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. 037 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ wird gemäß der Sitzungsvorlage entschieden.**
- Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 037 H "Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.**
- Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.**

Begründung:

Gemäß den Zielen des LEP IV und des Einzelhandelskonzeptes sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen werden. Die Bebauungspläne mit gegenläufigen Zielsetzungen sind entsprechend nach und nach anzupassen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer wird der betreffende Bereich der Industriestraße und der Heinkelstraße als dezentraler Standort klassifiziert. Es gelten für diese Bereiche die Bebauungspläne Nr. 037 „Alte Rheinhäuser Weide, 1. Änderung“ und Nr. 036 B „Am Russenweiher - Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“. Für die Pläne greifen die Baunutzungsverordnungen von 1968 (Nr. 036 B) und 1977 (Nr. 037), weshalb nach aktuellem Planungsrecht an diesem Standort auch großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig wäre. Zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Innenstadt und zum Erhalt gewachsener Nahversorgungsstandorte anderer Quartiere, sollen durch dieses Verfahren Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 037 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ wurde am 23.06.2009 durch den Stadtrat gefasst (Vorlagen-Nr. 0835/2009). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Gemäß den Beschlüssen des Bau- und Planungsausschusses wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.10.2010 - 03.11.2010 und die Beteiligung der Behörden mit Anschreiben vom 27.07.2010 bis zum 10.09.2010 durchgeführt.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am 29.09.2010 im Amtsblatt Nr. 035/2010 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Ausstellung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 06.10.2010 bis einschließlich 03.11.2010. Innerhalb dieses Zeitraumes wurde von einer Person aus der Heinkelstraße Bedenken vorgetragen.

1. Erforderlichkeit der Planung

Es beständen Bedenken, ob tatsächlich eine Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gegeben sei. Der Grund dafür sei, dass es bei der Änderung nicht um bodenrechtliche Bezüge ginge, sondern um die Verhinderung der Entwicklung eines Konkurrenzstandortes zur Innenstadt.

Beschlussvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Begründung

Dem Einwand, dass kein bodenrechtlicher Bezug besteht, kann nicht gefolgt werden. Da es um die Anpassung von Baugebietstypen (MI und GE) geht, handelt es sich auch um einen bodenrechtlichen Bezug. Die Absicht dabei ist, die städtebauliche Funktion des Zentrums (innerstädtische Versorgungsfunktion, Anziehungspunkt der Stadt) zu sichern und damit negativen städtebaulichen Entwicklungen (z.B. Leerstand, Bedeutungsverlust) entgegenzuwirken. Dadurch wird eindeutig ein Bodenbezug sowohl für das Plangebiet selbst als auch für das Zentrum Speyers hergestellt.

Die Erforderlichkeit der Planung wird darüber hinaus in der Begründung auch ausführlich dargelegt.

2. Auslegung von Gutachten

Da das Einzelhandelsgutachten nicht mit ausgelegt habe, sei ein Verfahrensfehler begangen worden.

Beschlussvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Begründung

Bei der Nicht-Auslegung des Einzelhandelskonzeptes handelt es sich nicht um einen Verfahrensfehler, da alle daraus für den Bebauungsplan notwendigen Informationen in den ausgelegten Unterlagen wiedergegeben wurden. Gemäß des Urteils des OVG Nordrhein-Westfalen, vom 02.03.1998 7a D 172/95 .NE gilt der folgende Leitsatz: „Die Auslegung zur beabsichtigten Bebauungsplanung eingeholter Gutachten ist jedenfalls dann nicht gemäß § 3 Abs 2 S 1 BauGB erforderlich, wenn dem Informationszweck dieser Vorschrift durch die ausgelegten Unterlagen genügt ist.“ Zu dem wird generell jedem Bürger auf Nachfrage das Gutachten zur Verfügung gestellt. So wäre es dem Einwander auch möglich gewesen, offene Fragen direkt während der Planauslegung zu klären und das Gutachten einzusehen.

3. Vereinfachtes Verfahren

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB sei nicht tauglich für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 037 H „Alte Rheinhäuser Weide.

Beschlussvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB werden erfüllt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da an der Gebietsfestsetzungen (GE, MI) weiter festgehalten wird und somit die Zulässigkeitsvoraussetzungen in der Hauptsache bestehen bleiben. Lediglich die Regelungen für Einzelhandelsbetriebe werden verändert und auch dort nur für einen kleinen Teilbereich (innenstadtrelevante Sortimente). Außerdem handelt es sich, wie in § 13 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB gefordert, weder um ein UVP pflichtiges Vorhaben noch werden FFH- oder Vogelschutzgebiete durch die Änderungen beeinträchtigt.

4. Abwägungsfehler

- a) Die privaten Belange seien nicht mit in die Abwägung einbezogen worden. Daher bestünde ein Abwägungsfehler.
- b) Die Interessen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe seien nicht beachtet worden. Es gebe keinen Grund für eine Änderung des Bebauungsplanes zum Nachteil der Einzelhandelsbetriebe.

Beschlussvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Begründung

- a) Die öffentlichen und privaten Belange werden durch die Beteiligungen gemäß §§ 3+4 BauGB im Detail erfasst. Da beim vorliegenden vereinfachten Verfahren auf die frühzeitigen Beteiligungen rechtmäßig verzichtet wurde, kann die offizielle Abwägung demnach erst nach der Offenlage und der TöB-Beteiligung erfolgen. Welche hiermit erfolgt.
Unabhängig von der offiziellen Abwägung werden selbstverständlich bereits im Vorfeld der Planung erkennbare öffentliche und private Belange in die Planung mit eingebunden. Dies ist auch im vorliegenden Verfahren geschehen. Ohne diesen Vorgang ist keine Planung möglich.
- b) Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten 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. Eine Änderung ist daher, wie auch in der Begründung näher erläutert, notwendig. In diesem Fall wird der öffentliche Belang, Schutz und Erhalt des Zentrums, gegenüber dem privaten Belang, Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten in einer nicht integrierten Lage zu betreiben, höher gewichtet. Deshalb werden zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 037 H, 6. Änderung keine Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig sein. Selbstverständlich genießen aber alle bestehenden Betriebe Bestandsschutz. Darüber hinaus wird der Fortbestand und die Entwicklung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch das Zugeständnis eines erweiterten Bestandschutzes gewährleistet. Dieser wird in Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen aufgeführt:
„Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn [...]gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine funktionale Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe im räumlichen Zusammenhang mit

den bestehenden Betriebsanlagen stattfindet und die vorhandene Verkaufsfläche um nicht mehr als max. 10 % vergrößert wird. Zulässig ist auch eine Erneuerung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes.“

Damit wird den Belangen der bestehenden Betriebe im besonderen Maße Rechnung getragen.

5. Randsortimente

Die nicht-innenstadtrelevanten Sortimente seien zwar aufgeführt, jedoch nicht die Randsortimente.

Beschlussvorschlag

Kein Beschluss erforderlich.

Begründung

Bei „Randsortimenten“ handelt es sich um Waren, die deutlich untergeordnet zum Hauptsortiment angeboten werden und dieses ergänzen. Sie sind abhängig von der Art des Einzelhandelsbetriebes. Daher gibt es keine allgemeingültige Auflistung von Randsortimenten. Aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird aber ersichtlich, dass mit dem Begriff „Randsortimente“ insbesondere auch innenstadtrelevante Sortimente gemeint sind. In den textlichen Festsetzungen werden die nicht-innenstadtrelevanten Sortimente aufgelistet. Aus dem Umkehrschluss ergeben sich die innenstadtrelevanten Sortimente und demnach auch die Randsortimente.

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 27.07.2010 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ bis zum 10.09.2010 zu äußern.

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

- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH, Mannheim
- Landesbetrieb Mobilität, Speyer
- Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe
- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer
- Polizeidirektion Speyer
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Hahn-Flughafen
- Flugplatz Speyer/Ludwigshafen GmbH, Speyer
- 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 und Sport
- FB 3-320, Schul- und Sportamt
- FB 4, Jugend, Familie, Senioren u. Soziales
- FB 5-530, Bauordnung
- FB 5-551, Baubetriebshof
- Verkehrsbetriebe Speyer

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

- | | |
|--|--------------------------|
| ▪ Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim | Schreiben vom 03.09.2010 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Regionalstelle Gewerbeaufsicht | Schreiben vom 16.08.2010 |
| ▪ Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern | Schreiben vom 03.09.2010 |
| ▪ Industrie- und Handelskammer, Ludwigshafen | Schreiben vom 31.08.2010 |
| ▪ Pfalzwerke AG, Ludwigshafen | Schreiben vom 12.08.2010 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Ref. 41, Neustadt | Schreiben vom 26.08.2010 |
| ▪ Katasteramt, Ludwigshafen | Schreiben vom 26.08.2010 |
| ▪ RWE Westfalen-Weser-Ems, Dortmund | Schreiben vom 03.08.2010 |
| ▪ Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz, Neustadt | Schreiben vom 30.08.2010 |
| ▪ 060 Wirtschaftsförderung | Schreiben vom 24.08.2010 |
| ▪ FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Untere Naturschutzbehörde | Schreiben vom 27.08.2010 |
| ▪ FB 5-510, Bauverwaltung | Schreiben vom 01.09.2010 |
| ▪ Stadtwerke GmbH | Schreiben vom 06.08.2010 |
| ▪ Entsorgungsbetriebe Speyer | Schreiben vom 06.08.2010 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Deutsche Telekom AG, Mannheim | Schreiben vom 01.09.2010 |
| ▪ Kabel Deutschland GmbH, Trier | Schreiben vom 17.08.2010 |
| ▪ Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken | Schreiben vom 10.08.2010 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt | Schreiben vom 18.08.2010 |
| ▪ FB 2-253, Umwelt u. Forsten, Immissions-/Artenschutz | Schreiben vom 09.09.2010 |

1. Hinweise / Redaktionelle Anregungen

a) Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Diese müssen bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Bezüglich der Telekommunikationstechnischen Anbindung neuer Gebäude ist eine rechtzeitige Absprache mit dem Bauherrenbüro PTI 21 Mannheim durchzuführen.

b) Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co.KG, die es zu schützen und zu sichern gilt. Eine Überbauung sowie eine Verringerung der Überdeckungen sind nicht zulässig. Bei einer erforderlichen Umlegung von Telekommunikationsanlagen, muss der Auftrag mindestens 3 Monate vor Baubeginn erfolgen.

c) Im Plangebiet befindet sich eine Gashochdruckleitung sowie ein Steuerkabel von Creos Deutschland GmbH. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen in einer Breite von 8m (jeweils 4m rechts und links) gesichert.

d) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd für Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz gibt den Hinweis, dass bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) es möglich ist, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Mit der Zustimmung zum Bebauungsplan kann keine Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Erhöhung oder Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen abgeleitet werden.

Weiterer Hinweis: Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft der Goldgrubengraben. Für die geplante Errichtung von baulichen Anlagen, Auffüllungen etc., im 10 m-Bereich des Gewässers (ab Böschungsoberkante des Gewässers gemessen) ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 76 LWG erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Beschlussvorschlag

Es handelt sich um Hinweise zur Planung. Eine Beschlussfassung ist nicht notwendig. Die Begründung zum Bebauungsplan und die Hinweise zum Bebauungsplan werden in den entsprechenden Punkten angepasst.

2. Lärmschutz

Der Fachbereich Umwelt, Forsten, Immissions- und Artenschutz regt aus Gründen des Lärmschutzes an, nicht nur den südlichen Teil der Industriestraße auf Gewerbebetriebe zu beschränken, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sondern diese Regelung für die gesamte westliche Seite der Industriestraße vorzusehen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird zugestimmt.

Begründung

Die Festsetzungen der zusammengeführten Bebauungspläne wurden fast im vollen Umfang übernommen. Da sich die Industriestraße auf beide Bebauungspläne aufteilt (Norden Nr. 036 B / Süden Nr. 037), ergeben sich unterschiedliche Festsetzungen bezüglich Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gegen die genannte Forderung bestehen keine Einwände. Der Bedarf für die o.g. Regelung weist im nördlichen Teil der Industriestraße sogar eine höhere Relevanz auf als im Süden, da dort bereits westlich ein Wohngebiet angrenzt.

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. 37 H "Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung" ist als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

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