

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0655/2011

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Frau Kerstin Trojan

**Haushaltswirksamkeit:**  nein

ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	07.12.2011	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	15.12.2011	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 075 "Wormser Landstraße / Im Frohsinn"**  
hier: Aufstellungsbeschluss

## Beschlussempfehlung:

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

- 1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 075 „Wormser Landstraße / Im Frohsinn“ einzuleiten. Das ca. 14.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt.**
- 2. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.**
- 3. Ziel des Bebauungsplanes ist die Stärkung und Erhaltung der vorhandenen Nutzungsmischung und die Sicherung des hohen Anteiles an Wohnen innerhalb des der Innenstadt vorgelagerten Mischgebietes im Umfeld des Adenauerparks, des Kindergartens und des Sankt-Guido-Stifts-Platzes einschließlich Synagoge.**
- 4. Der Rat der Stadt Speyer billigt die Planungsziele und beauftragt die Verwaltung, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.**

## Begründung:

### **1. Ausgangssituation**

Das Quartier östlich der Wormser Landstraße gegenüber dem Adenauerpark (vgl. Lageplan / Abgrenzung Geltungsbereich) stellt eine gemischte Baufläche dar, die geprägt ist durch Geschäftslagen im Erdgeschoss (z.B. Gastronomie, Fahrschule, Beerdigungsunternehmen) und darüber liegenden Wohnungen. Im Bereich des kleinen Platzes und entlang der Petschengasse befinden sich auch größere Betriebe, wie ein Getränkemarkt und ein mittlerweile nicht mehr betriebenes Kino. Insgesamt kann man festhalten, dass neben Teilbereichen mit einem hohen Wohnanteil auch Bereiche, die stärker gewerblich geprägt sind, vorhanden sind. Direkt westlich an das Quartier angrenzend liegen die Kirche St. Bernhard und der Adenauerpark (ehemaliger Friedhof). Östlich schließen das Areal des Kindergartens „Wola“ und dahinter das Wohngebiet am Martinskirchweg an.

Das umschriebene Gebiet stellt eine wichtige „Vorzone“ zum historisch bedeutenden, nördlichen Eingang zur Innenstadt dar und ist daher aktuell Gegenstand verschiedener städtebaulicher Planungen bzw. wird unmittelbar durch größere Städtebauprojekte tangiert.

So wurde im Juni 2010 ein Stadtumbauprozess (gem. §§ 171a-d BauGB) eingeleitet, der zum Ziel die Sicherung der Funktionsmischung und die Aufwertung des Gebiets in Bezug auf Wohnen, Nebenlage Einzelhandel und Tourismus hat. Gleichzeitig sollen städtebaulichen und funktionalen Missständen entgegen gewirkt werden. Das Stadtumbauegebiet „Entwicklungsband Kernstadt Nord“ spannt sich zwischen den beiden Hauptentwicklungsachsen „Bahnhofstraße“ und der stark verkehrsbelasteten Achse „Große Himmelsgasse / Johannesstr. / Armbruststraße“ auf. Der größte Teil des o.g. Quartiers liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtumbauegebietes.

Eine wichtige Rolle in diesem Prozess („Schlüsselprojekt“) spielt dabei der frühere Nordzugang der mittelalterlichen Kernstadt, der Sankt-Guido-Stifts-Platz, der aktuell – mit Fördermitteln aus dem Strukturprogramm des Landes Rheinland-Pfalz - vollständig umgestaltet werden soll. Diese Maßnahme steht insbesondere im Zusammenhang mit der dort kürzlich eingeweihten Synagoge 'Beith-Schalom', die auch als Kulturzentrum ein sichtbares Zeichen für die jüdische Tradition in Speyer setzt. Die Eröffnung fand große öffentliche Aufmerksamkeit.

Mit diesen neuen städtebaulichen und stadtgestalterischen Projekten und natürlich auch mit dem direkt gegenüberliegenden Areal des als Denkmalzone ausgewiesenen Adenauerparks einschließlich der denkmalgeschützten Kirche St. Bernhard bekommt das oben beschriebene Quartier einen besonderen Stellenwert im städtischen Gefüge, den es zukünftig zu sichern gilt.

In den letzten Monaten sind jedoch der Verwaltung Nutzungen bzw. Nutzungsanfragen bekannt geworden, die befürchten lassen, dass das Quartier eine nicht der eigentlichen Bedeutung gerecht werdende Entwicklung nehmen könnte. So hatte ein Wettbüro ungenehmigt eröffnet, das jedoch gleich durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion „versiegelt“ wurde. Ebenso wurde eine Anfrage für die Umnutzung des leerstehenden Kinos in mehrere Spielhallen gestellt. Im Stadtumbauprozess wurden zudem bereits Anzeichen für Trading-Down-Effekte in diesem Bereich aufgezeigt, die sich aus einer Häufung von Leerständen, aus Gestaltungsmängeln des öffentlichen Raumes und aus weiteren sozialplanerischen Indikatoren ableiten lassen.

## **2. Planungsanlass, -ziele und -grundsätze**

### **2.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB**

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich richtet.

Die oben beschriebenen, vorhandenen Nutzungen im engeren und weiteren Umfeld (insbesondere Kirche, Kindergarten und Synagoge) verlangen - ihren Funktionen und Aufgaben entsprechend - ein geordnetes Umfeld. Planerisches Ziel ist es daher, die vorhandene Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil an Wohnen zu erhalten und zu stärken und dabei gleichzeitig das vorhandene Stadtbild zu schützen. Es soll ein qualitativvoller innerstädtischer Wohnort in ausgewogener Mischung mit gewerblichen und anderen verträglichen Nutzungen entwickelt werden. Dieses Vorgehen unterstützt damit die zuvor erwähnten Ziele des Stadtumbauprozesses.

Nutzungen, die diese Entwicklungsziele behindern könnten oder die anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung oder die Planungsziele der Stadt haben können, sollen reglementiert bzw. kontrolliert gesteuert oder ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die jüngsten Entwicklungen und Planungen in diesem Gebiet verstärkt Ansiedlungsbestrebungen von bisher an diesem Standort „untypischen Nutzungen“, wie Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung zeigen.

Das üblicherweise große Einzugsgebiet solcher Anlagen, die hohe Publikumsfrequenz, das damit einhergehende vermehrte Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Betriebszeiten, die von gewöhnlichen gewerblichen Betrieben stark abweichen, lassen befürchten, dass der Feierabend nicht mehr störungsarm ist und auch eine auskömmliche Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann.

Diese Nutzungen, die sich die Standortgunst entlang der Wormser Landstraße und des Innenstadtrings (Petschengasse) sowie auch die fußläufige Nähe zum Hauptbahnhof zu Nutze machen wollen, drohen die gemischt genutzten Bereiche des Quartier abzuwerten und die schutzbedürftige allgemeine Wohnnutzung zu beeinträchtigen bzw. langfristig zu verdrängen. Dies insbesondere dann, wenn sich Vergnügungsstätten u.ä. in direkter Nachbarschaft zu diesen schutzbedürftigen Wohnlagen ansiedeln. Auch wird die sich entwickelnde „Vergnügungsszene“ langfristig zum Attraktivitätsverlust der vorhandenen Gewerbe- / Geschäftslagen und ggfs. zu einer Verlagerung von Betrieben führen. Aufgrund des üblicherweise bestehenden Werbebedürfnisses von Vergnügungsstätten könnte zudem das Stadtbild in dieser Innenstadt-Eingangssituation im Umfeld von Denkmälern und Denkmalzonen leiden.

Um der Abwertung des Quartiers entgegenzuwirken, die vorhandene Nutzungsmischung zu erhalten bzw. zu stärken, die Bedürfnisse der sozialen, religiösen und kulturellen Einrichtungen nach einem geordneten Umfeld zu berücksichtigen sowie eine einheitliche planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Neuansiedlungen bzw. Umnutzungen im Plangebiet zu erreichen, ist zur Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung und auch Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind, sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution werden in dem Plangebiet generell nicht zulässig sein.

## **2.2 Wesentliche Planungsziele und –grundsätze des aufzustellenden Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan überplant eine bereits erschlossene, und gemischt genutzte Siedlungsstruktur die zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist.

### Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele planungsrechtlich ermöglicht bzw. abgesichert werden:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und diesbezügliche Regelungen:
  - zur Festlegung des Gebietscharakters,
  - zum Erhalt und Stärkung der Wohn- und mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzung,
  - zum Ausschluss von Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung (z.B. Nachtlokale, Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kino, Wettbüros) und Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind,
  - zum Ausschluss von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution,
  - zum Bestandsschutz für genehmigte Nutzungen, insbesondere des vorhandenen Kinos / Lichtspielhaus
- Gliederung gemäß § 1 BauNVO um eine ausgewogene gemischte Baustruktur zu gewährleisten und empfindliche Nutzungen zu schützen.

### Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen.

## Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

## Umweltverträglichkeit

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans darüber hinaus auf ein bestehendes, bebautes und in Teilbereichen weitgehend versiegeltes Gebiet bezieht und keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten als bisher geschaffen werden sollen, sind grundsätzlich auch keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **3. Verfahren**

### **3.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird, wie in der beigefügten Planskizze dargestellt, begrenzt:

- im Westen durch die Wormser Landstraße
- im Süden durch den Martinskirchweg
- im Osten durch die Grundstücke parallel „Am Nonnengarten“ sowie im weiteren Verlauf durch das Grundstück des Kindergartens Wola
- und im Norden durch die Petschengasse.

Im Plangebiet, das ca. 14.000 qm groß ist, befindet sich die Straße „Im Frohsinn“.

### **3.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt. Ein beschleunigtes Verfahren kann durchgeführt werden wenn:

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutz-Gebieten vorliegen.

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Da die Gesamtgröße des Geltungsbereiches nur ca. 14.000 qm beträgt, befindet sich die Planung damit weit unter dem vorgegebenen Schwellenwert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die Überplanung dieses Bestandsgebietes nicht verpflichtend. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutz-Gebieten vor.

Der Bebauungsplan Nr. 075 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Voraussetzungen ändern, so wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

### **3.3 Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf einschließlich Planzeichnung, Textfestsetzung und Begründung den o.g. Planungszielen entsprechend zu erarbeiten und in den städtischen Gremien vorzustellen, bevor die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden stattfinden wird.

### **4. Kosten**

Durch den Bebauungsplan Nr. 075 entstehen keine öffentlichen Aufwendungen. Es ist keine Bodenordnung nach § 45 ff. BauGB notwendig und es fallen keine weiteren Kosten an.

### **Anlagen:**

- Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches