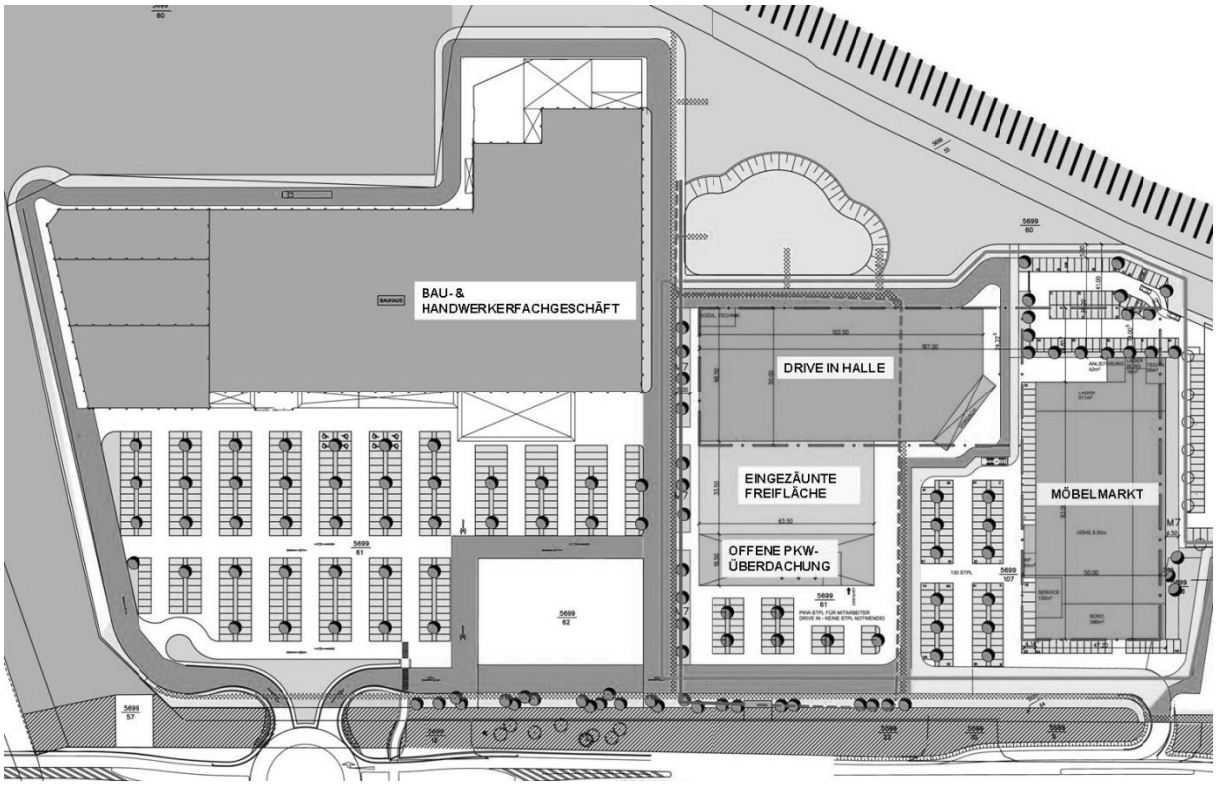

Stadt Speyer

Bebauungsplan Nr. 011 G

„Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“

Begründung

INHALT

I. RECHTSGRUNDLAGEN 3
II. VERFAHREN 4
1. Anlass 4
2. Aufstellungsbeschluss 4
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 4
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB, Scoping) 4
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 4
6. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) 4
7. Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB) 4
8. Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB) 4
III. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG 5
1. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele und –Grundsätze 5
2. Plangebiet 6
3. Planinhalte 9
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen 11
IV. BELANGE DER UMWELT / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 14
1. Landschaftsplan / Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 14
2. Lärm 14
3. Boden 15
V. UMWELTBERICHT 17
1. Einleitung 18
2. Untersuchungsgebiet 18
3. Umweltbelange 19
4. Bestandsdarstellung und Bewertung des Plangebiets 21
5. Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Umwelt und ihre Schutzgüter 21
6. Prognose der Umweltentwicklung Null-Variante und deren Bewertung 27
7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 27
8. Darlegungen zur Vermeidbarkeit und Minimierung 27
9. Flächenbilanz – Ermittlung des Ausgleichbedarfs 28
10. Beschreibung und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen 29
11. Monitoring 31
12. Zusammenfassung zum Umweltzustand des Plangebietes bzw. des Bauvorhabens 31
13. Quellenverzeichnis 32
VI. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 32
VII. ANLAGEN 32
Anlage 1: Abwägung der Öffentlichen und Privaten Belange 32

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl I, 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 G v. 7.8.2013 I 3154

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 G v. 7.8.2013 I 3154

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl 2005, S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

Landesabfallwirtschaftsgesetz (**LAbfWG**) vom 2.4.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2012 (GVBl S. 163)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) i.d.F. vom 22. Januar 2004 (GVBl 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Gemeindeordnung (**GemO**) Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch §§ 85, 86b, 88, 91 und 92 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

Satzung der Stadt Speyer zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach BauGB §§ 135a – 135c, sowie die Anlage zu §2 Abs. 3 der Satzung

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -**TA Lärm** vom 26. August 1998 (GMBl. 1998 S. 503)

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Juli 2002, i.V.m. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte.

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, November 1989

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - **RLS-90**, Ausgabe April 1990

VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verkehrslärmschutz-verordnung (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl I 1990, 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 19.9.2006 I 2146

DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, August 2002

II. VERFAHREN

1. ANLASS

Die ursprüngliche Planung für das Gelände „Kaserne Lyautey“ aus dem Jahr 2002 sah in der Sondergebietsfläche einen Baumarkt, einen Möbelmarkt und einen Elektrofachmarkt vor. Im Zuge der letzten Jahre hat sich gezeigt, dass sich die Vermarktung der Flächen als schwierig erweist. Lange Zeit konnte lediglich der Baumarkt (Fa. Bauhaus) realisiert werden. Die beiden anderen Flächen lagen brach bzw. wurden als Zwischenlager für Baustoffe durch die Fa. Bauhaus genutzt.

Ende des Jahres 2010 hatte die Fa. Bauhaus für die Nachbarfläche Interesse bekundet. Man plante die Filiale zu erweitern und einen neuen Drive-In für Baustoffe zu errichten.

Da die Fläche ursprünglich für einen Möbelmarkt bzw. Elektrofachmarkt gedacht war und weitere Abweichungen durch die Planung erfolgten (Anordnung Baufenster, Anordnung Stellplätze, Anpassung max. Verkaufsfläche), bedarf es einer Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes.

Hauptsächlich soll jedoch dafür Sorge getragen werden, dass die Verkaufssortimente und Verkaufsflächen den raumordnerischen Vorgaben auch zukünftig entsprechen. Vor allem die Zulässigkeit des Elektromarktes muss an dieser Stelle zurückgenommen werden, damit evtl. zukünftig an anderen Stellen im Stadtgebiet, die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Elektromarktes geschaffen werden können.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 24.03.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 011 G „Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt 35/2011 am 16.09.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“. Der Bebauungsplan Nr. 011 G soll für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 011 A ersetzen.

3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB

Der Beschluss die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) durchzuführen, erfolgte ebenfalls am 24.03.2011.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 035/2011 am 16.09.2011. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 19.09.2011 bis einschließlich 05.10.2011 in der Verwaltung eingesehen werden.

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BAUGB, SCOPING)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.09.2011 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf bis zum 12.10.2011 abzugeben.

5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB)

Wird im Verfahren ergänzt.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB)

Wird im Verfahren ergänzt.

7. SATZUNGSBESCHLUSS (§10 ABS. 1 BAUGB)

Wird im Verfahren ergänzt.

8. BEKANNTMACHUNG (§10 ABS. 3 BAUGB)

Wird im Verfahren ergänzt.

III. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSZIELE UND –GRUNDSÄTZE

1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die ehemalige militärische Fläche der Kaserne-Lyautey ist seit dem Jahr 2002 als Sondergebiet mit den Nutzungen Bau-, Möbel- und Elektromarkt festgesetzt.

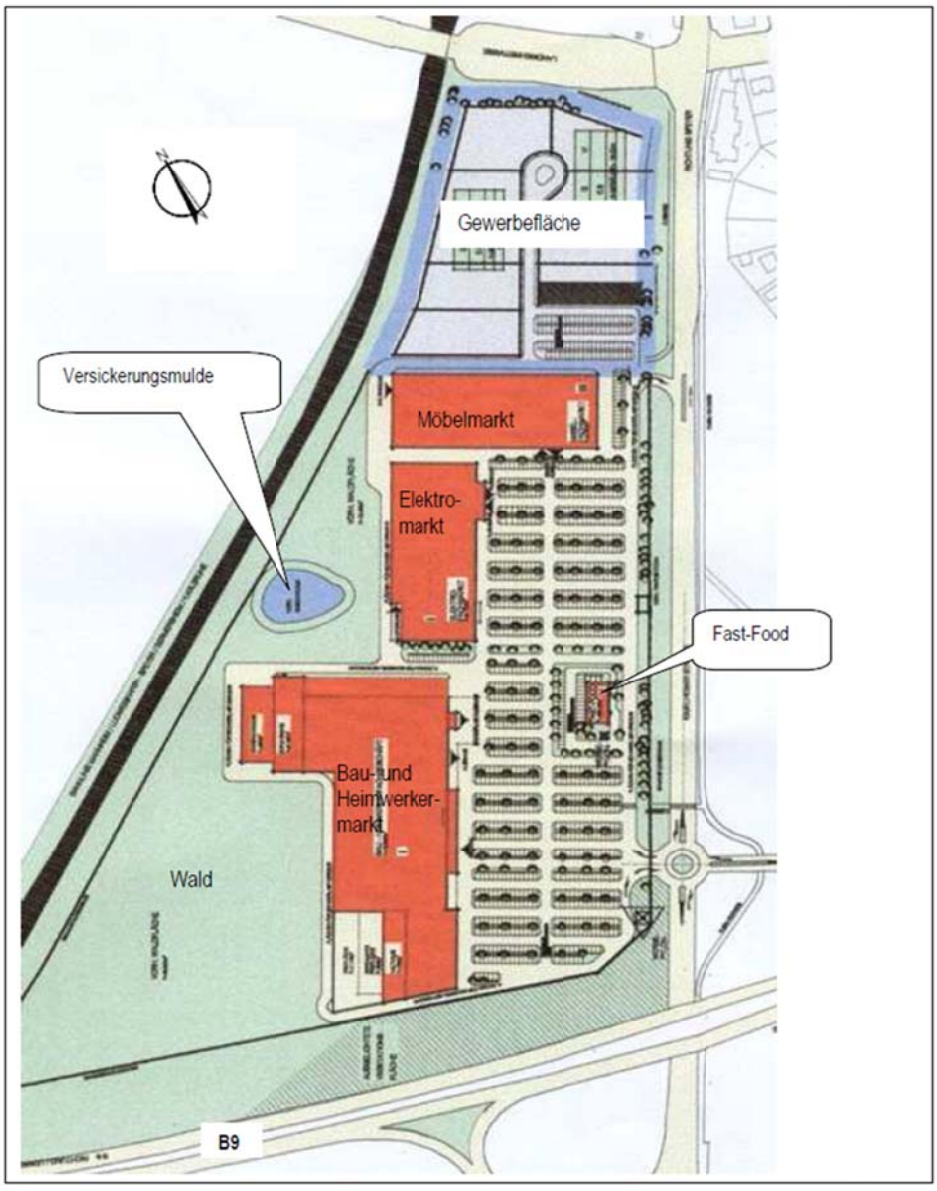

Abb. 1: Lageplan der Fa. Heberger, 2002, ohne Maßstab

Lange Zeit wurde trotz zahlreicher Vermarktungsversuche nur der Baumarkt der Fa. Bauhaus realisiert.

Ausschlaggebend für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 011 G „Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ war der Bau des Drive-In´s für Baustoffe als Erweiterung des bestehenden Baumarktes der Fa. Bauhaus. Die Erweiterung wurde auf Grundlage einer Befreiung von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans genehmigt.

Zwischenzeitlich ist auch wie im ursprünglichen Konzept vorgesehen ein Möbelmarkt errichtet worden.

Auf der Fläche nordöstlich des Möbelmarktes wurden die Parkplätze des Cura-Centers erweitert.

In folgenden Punkten weichen die baulichen Anlagen im ehemaligen Lyautey Gelände von den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“ ab:

Drive-In Baustoffmarkt

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird insbesondere durch die umzäunte Freifläche und die Pkw-Überdachung (Kassenzone) überschritten.
- Die Stellplätze werden neu angeordnet.
- Die ursprünglich festgesetzte max. Verkaufsfläche des Baumarktes wird durch die Erweiterung überschritten, wobei gleichzeitig der Elektromerkt entfallen ist.

Möbelmarkt

- Ein kleiner Teil des Möbelmarktes befindet sich außerhalb der überbaubaren Fläche.
- Einige der Stellplätze befinden sich außerhalb der überbaubaren Fläche und der für Stellplätze vorgesehenen Fläche.
- Die überbaubare Fläche wird durch den Möbelmarkt nicht ganz ausgenutzt.

Parkplätze Cura-Center

- Ein Teil der Parkplätze befindet sich zwar im festgesetzten Sondergebiet, jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche.

Gastronomie und Gewerbe

- Die Burger King Filiale und die Autowaschanlage befinden sich aus organisatorischen und grundstückspezifischen Gründen nicht innerhalb des dafür vorgesehenen Baufensters.

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung der Verkaufsflächen an den aktuellen Bedarf und die vorhandene Nachfrage. Daraus ergibt sich, dass an diesem Standort, dass

- kein Bedarf für einen Elektromarkt mehr besteht und dieser daher zukünftig entfallen soll,
- die Vergrößerung der Fa. Bauhaus durch einen Drive-In für Baustoffe planungsrechtlich angepasst werden soll und
- weiterhin ein Möbelmarkt festgesetzt ist.

Zur Sicherung dieser mit der SGD-Süd raumordnerisch abgestimmten Einzelhandelsentwicklung, wird die Anpassung des Bebauungsplanes 011 A „Kaserne Lyautey“ erforderlich. Ziel ist es, den Baumarkt durch einen Baustoffmarkt zu erweitern, die planungsrechtliche Situation entsprechend anzupassen und gleichzeitig dafür Sorge zu tragen, dass die Verkaufssortimente und Verkaufsflächen den raumordnerischen Vorgaben auch zukünftig entsprechen.

Gleichzeitig werden die Festsetzungen dort wo nötig dem genehmigten Bestand angepasst.

Mit diesem Umnutzungskonzept wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und damit auch dem im Baugesetzbuch verankertem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im besonderen Maße Rechnung getragen.

2. PLANGEBIET

2.1 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖßE DES PLANGEBIETS

Abb. 2: Lage im städtischen Zusammenhang, Quelle Stadt Speyer, ohne Maßstab

Das Lyautey-Gelände liegt am westlichen Stadtrand Speyers, östlich der B9, die zwischen Karlsruhe und Ludwigshafen am Rhein verläuft. Der Anschlusspunkt zur 4-spurig ausgebauten B9 (Abfahrt Speyer West) befindet sich unmittelbar gegenüber der geplanten Einfahrt zum Lyautey-Gelände. Die Iggelheimer Straße, die südlich des Gebiets verläuft, ist als Landstraße (L528) klassifiziert.

Direkt nördlich des Geländes grenzt die Eisenbahnlinie Schifferstadt – Woerth an. Östlich der Landwehrstraße befindet sich ein S-Bahn-Haltepunkt mit entsprechenden Park+Ride- und Bike+Ride-Anlagen.

Nördlich der Bahntrasse grenzen die bestehenden Industriegebiete „Am Stadtwald“ und „Kaisergärtel“ an. Letzteres setzt sich in Richtung Osten fort.

In dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet hat sich ein Büro- und Ärztehaus (Cura-Center) und ein Wellness- und Fitnesspark (Pfitzenmeier) niedergelassen.

Südlich der Iggelheimer Straße liegt das Wohngebiet „Im Erlich“, das jedoch durch einen im Mittel ca. 90 m breiten Waldsaum abgeschirmt wird. Westlich der B9 schließen weiträumig Waldflächen an.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 7,4 ha.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke 5699/19, 5699/18, 5699/61, 5699/108, 5699/112 und 5699/113, welche sich alle im privaten Besitz befinden.

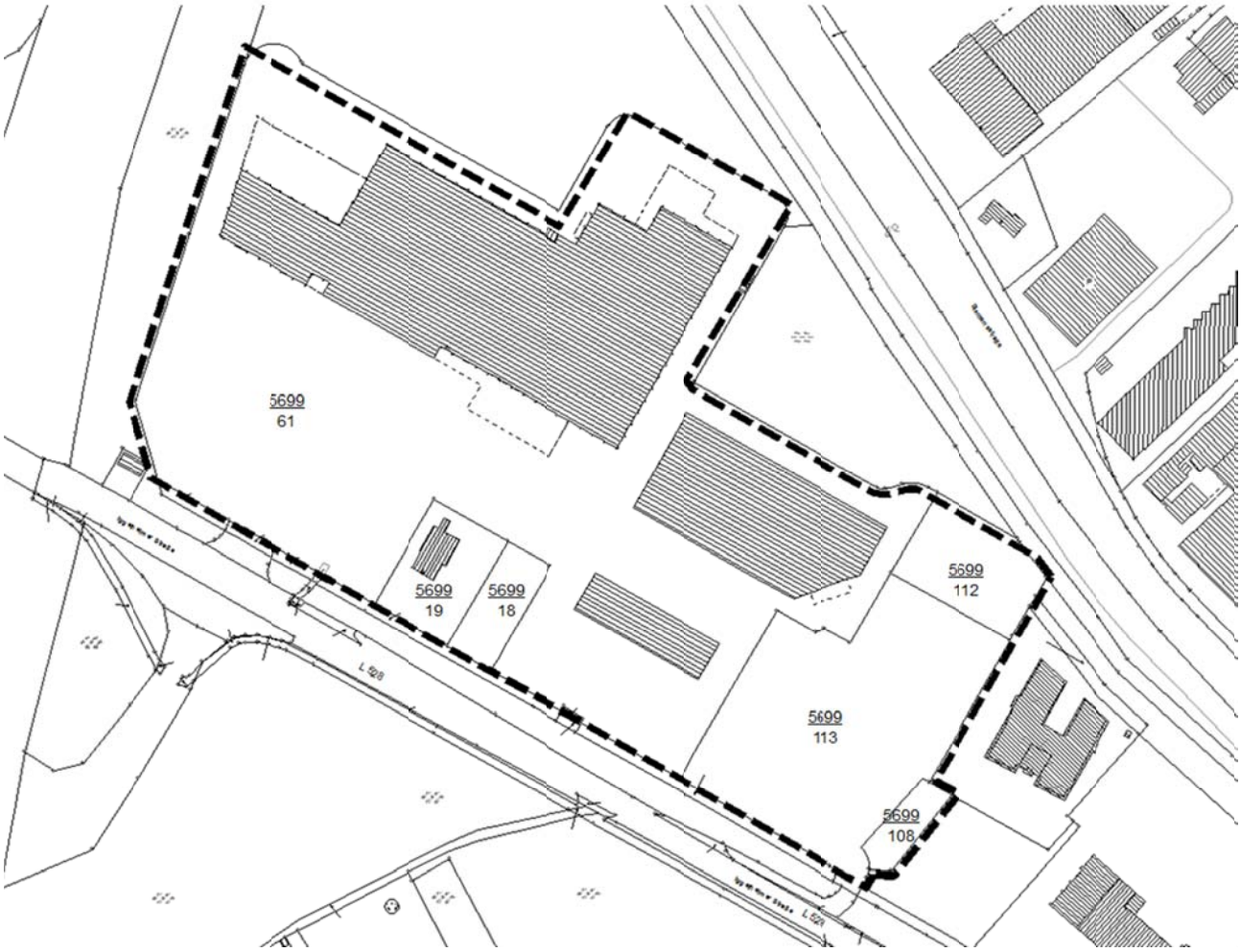

Abb. 3: Übersicht des Geltungsbereichs, Quelle Stadt Speyer, ohne Maßstab

2.2 VORHANDENE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Die Planung wurde mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD-Süd) abgestimmt. Die Fragestellung war, ob ein Baustoffmarkt anstatt eines Elektrofachmarktes, wie im Bebauungsplan Nr. 011 A vorgesehen, raumordnerisch verträglich ist.

Bezüglich der Planung zur Erweiterung des Bauhauses durch einen Baustoffmarkt, bestätigte die SGD-Süd in einem Schreiben vom 13.01.2011 (AZ 41/437-14), dass keine raumordnerischen Bedenken gegen die Erweiterung mit einem breiteren Sortiment an Baustoffen bestehen.

Die Stellungnahme aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung wird im nachfolgenden Abschnitt zusammengefasst:

„Eine Erweiterung ist von Seiten der SGD raumordnerisch unproblematisch, wenn es sich bei dem zusätzlichen Sortiment um „Baustoffe“ handelt. Die aktuell zulässigen 1.000 m² Randsortiment gelten trotz der Vergrößerung weiterhin. Die Wegnahme des Elektrofachmarktes wird ausdrücklich begrüßt, da dieser nach heutigen Maßstäben dort nicht zulässig wäre.“

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der gültige FNP der Stadt Speyer aus dem Jahr 2007 stellt das Plangebiet als eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ begrenzt durch die Bahntrasse und die Iggelheimer Straße dar. Im Westen des Areals sind Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Da weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt wird, ist der Bebauungsplan Nr. 011 G „Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

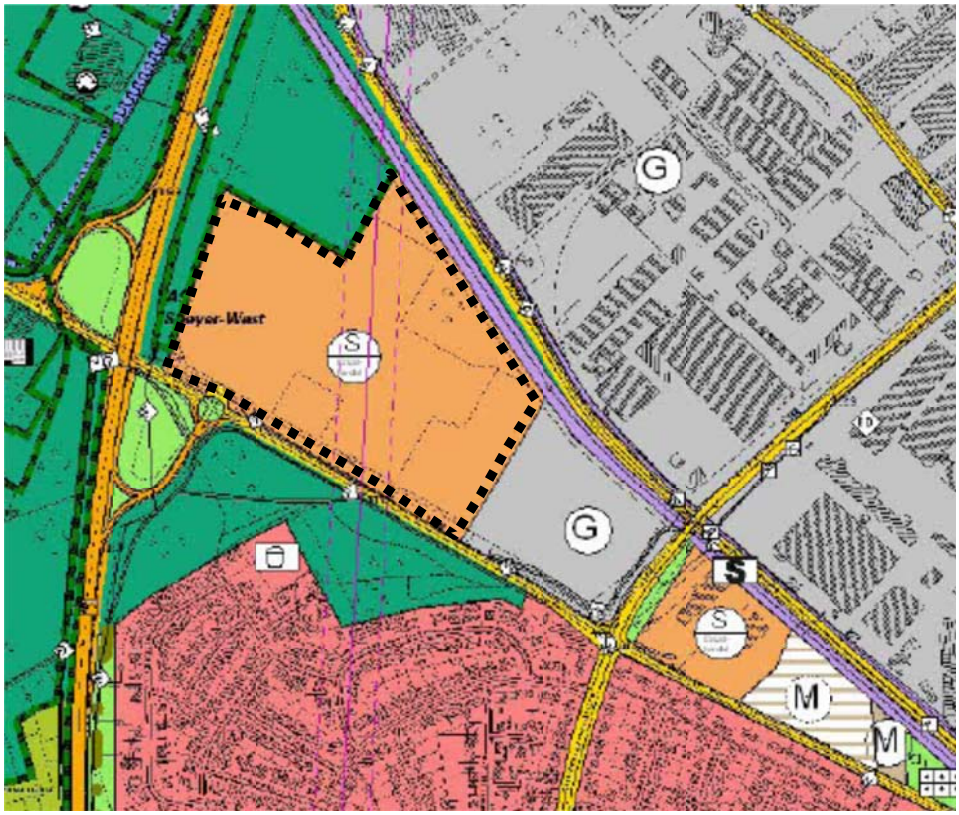

Abb. 4: Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 2020, Quelle Stadt Speyer, ohne Maßstab

BEBAUUNGSPLAN 11 A „KASERNE LYAUTEY“

Aktuell gilt für das Plangebiet der seit 08.05.2002 rechtskräftige Bebauungsplan 011 A „Kaserne Lyautey“. Dieser weist sowohl ein Sondergebiet „Einzelhandel“ (heute Baumarkt und Möbelmarkt) als auch eine Gewerbefläche (heute Pfitzenmeier und Cura-Center) aus. Der Bebauungsplan 11 G wird den Bebauungsplan 011 A nur im Bereich des Sondergebietes ersetzten. Für das Gewerbegebiet und die umgebenden Grünflächen gilt weiterhin der Bebauungsplan 011 A „Kaserne Lyautey“. Da nur geringe Änderungen vorgenommen werden, wird das rechtskräftige Planwerk (Be-

bauungsplan, textliche Festsetzungen, Begründung) vom Bebauungsplan 011 A übernommen und punktuell gemäß den notwendigen Änderungen angepasst bzw. ergänzt.

3. PLANINHALTE

3.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

BAUMARKT

Die Verkaufsfläche der Firma Bauhaus beträgt ca. 13.900 m^2 und die teilweise überdachten Freiflächen ca. 1.900 m², so dass eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 15.800 m² vorhanden ist.

Die Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente sind im Baumarkt (incl. Gartenabteilung) auf maximal 1.000 m² begrenzt.

Südlich des Baumarkts befinden sich die Stellplätze.

MÖBELFACHMARKT

Der Möbelmarkt darf eine Gesamtverkaufsfläche von max. 11.400 m² in Anspruch nehmen. Auch hier sind die Verkaufsflächen für die o.g. innenstadtrelevante Sortimente auf maximal 1.000 m² begrenzt.

Die Stellplätze befinden sich westlich der Anlagen.

BAUSTOFFMARKT (DRIVE-IN)

Die Erweiterung des Baumarktes erfolgt in Form eines neuen Drive-In´s für Baustoffe. Der Drive-In besteht aus 3 Bereichen.

1. Drive-In Halle
2. umzäuntes Freilager (zählt zur Verkaufsfläche)
3. offene PKW-Überdachung als Kassenzone

Der 1. Bereich stellt eine Drive-In-Halle dar, sie ist in Leichtbauweise und zum Freilager hin errichtet. Sie ist ca. 4.570 m² groß, weist eine Höhe von 9 m auf und liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“.

Bei dem 2. Bereich handelt es sich, um ein umzäuntes Freilager (ca. 2.110 m²) das der Halle vorgelagert ist. Es ist von den Kunden befahrbar und dient somit als Verkaufsfläche für Baustoffe die auch außerhalb geschlossener Räume gelagert werden können. Der Zaun misst eine Höhe von 4,5 m.

Der 3. Bereich ist eine offene Pkw-Überdachung mit einer Fläche von ca. 1.140 m². Die Höhe ist wie die Drive-In-Halle ebenfalls auf 9 m bemessen. Die Pkw-Überdachung dient als Kassenzone für den Einlass und die Abrechnung der Kunden.

Auf den Flächen der Baumarkterweiterung werden auf max. 6.700 m² ausschließlich Baustoffe angeboten. Dies gilt sowohl für die Halle als auch für die umzäunte Freifläche. In dem Drive-In dürfen demnach keine innenstadtrelevanten Sortimente angeboten oder verkauft werden.

Der Drive-In für Baustoffe weist 44 Stellplätze aus. Diese sind ausreichend, da die Kunden des Drive-In´s mit dem Pkw auf das Gelände fahren und beladen.

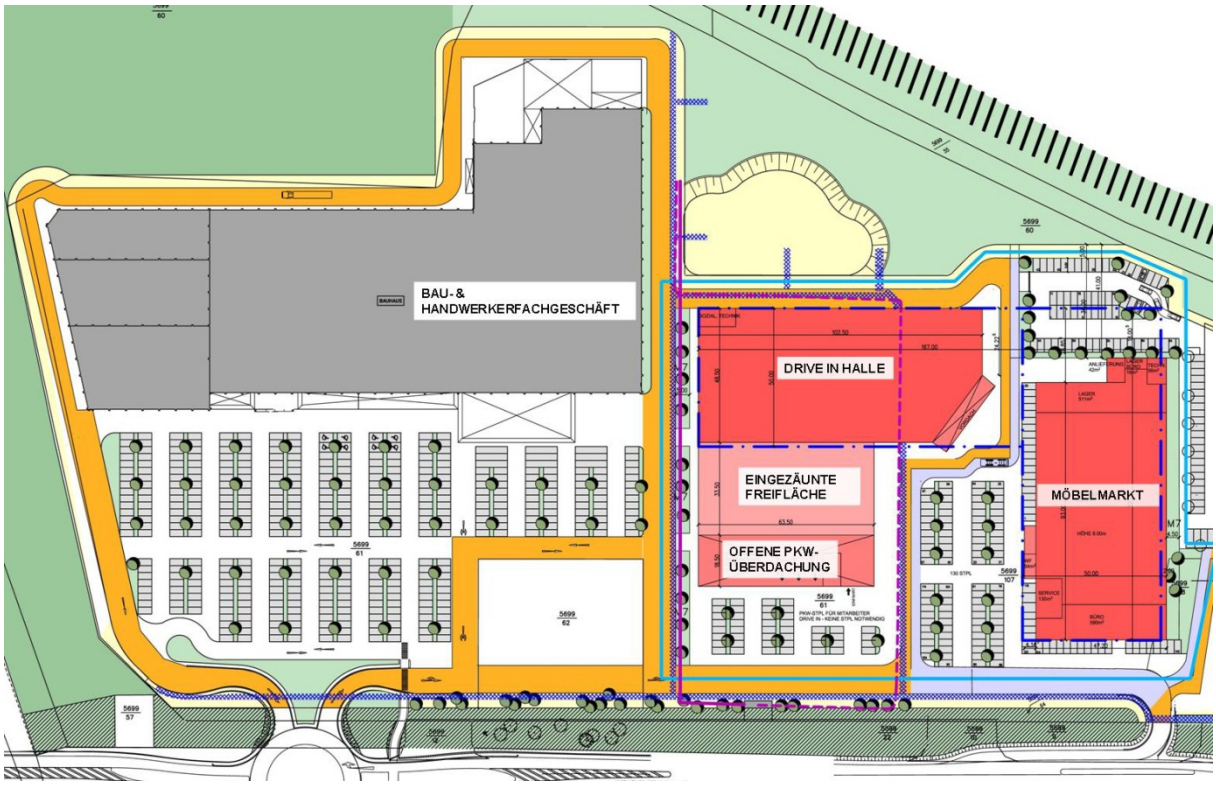

Abb.5: Planungskonzeption der Firma Bauhaus, Quelle Firma Bauhaus, ohne Maßstab

3.2 ERSCHLIEßUNG

STRAßENVERKEHR

Die externe Verkehrserschließung des Gebiets erfolgt über den bestehenden Kreisverkehrsplatz in der Iggelheimer Straße (vgl. hierzu auch Kapitel 5 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 011 A). Die innere Erschließung erfolgt über private Straßen. Da durch die Umplanung (Baustoffmarkt statt Elektrofachmarkt) weniger Verkehr als ursprünglich erwartet generiert wird, ist von einer mehr als ausreichenden Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließung auszugehen.

Ferner ist auszuführen, dass auf Wunsch der ansässigen Betriebe eine Planung für eine Ein- und Ausfahrt, jeweils nur für Rechtsabbieger östlich des Möbelmarktes erstellt wurde. Eine Insel in der Iggelheimerstraße soll das Linksabbiegen verhindern. Über eine konkrete Umsetzung und Finanzierung muss noch entschieden werden. Eine Realisierung kann nur in Absprache mit dem LBM erfolgen.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR / FUßGÄNGER UND RADFAHRER

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz wird durch den in etwa 490 Meter Entfernung liegenden S-Bahn-Halt Speyer Nordwest östlich der Landwehrstraße und durch die Linie 569 (Haltestelle „Lyauteygelände“) gesichert. Die fußläufige Entfernung zum SO-Gebiet entspricht damit den Vorgaben des Nahverkehrsplans Speyer, besonders durch die Entfernung von deutlich unter 1000 Meter zum nächsten Bahnhof.

Das Gelände ist in das städtische Rad- und Fußwegenetz eingebunden. Der Fuß- /Radweg verläuft südlich entlang der Iggelheimer-Straße. Das Gelände selbst ist für Fußgänger durchlässig.

Es ist auf jeden Fall für Kunden und Angestellte der Betriebe eine ÖPNV- sowie Rad- und Fußwegenutzung sicher gestellt.

Die eindeutige Priorität bei der verkehrstechnischen Anbindung des Sondergebietes liegt jedoch in der Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs. Für Kunden ist die Benutzung des ÖPNV´s aufgrund der Sortimentsstruktur der Fachmärkte (hauptsächlich mit dem PKW transportbedürftige Waren) in der Regel uninteressant.

3.3 VER- UND ENTSORGUNG

Das Gelände ist an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) angeschlossen.

Das Niederschlagswasser soll den Forderungen des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetzes im Gebiet zurückgehalten werden. Hierzu erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 011 A eine Untersuchung durch Gutachten.

Die Konzeption sieht vor, das von den versiegelten Flächen abfließende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen / Mulden (Ausnahme Sanddünen) bzw. in den neu zu schaffenden Grünstreifen auf den Parkplatzflächen zu versickern. Das dort nicht unterzubringende Wasser ist in den vorhandenen Regenpolder abzuführen und zwischen zu speichern. Es besteht eine Notentlastung in den Kanal.

Der L 528 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Zur Unterbringung der vorgesehenen Fachmärkte ist eine Festsetzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO (*Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe*) erforderlich. Zur Steuerung der Branchen werden diesbezüglich Einschränkungen auf „Möbel“, „Garten und Bau“ sowie „Baustoffe“ vorgenommen. Der vormals im Bebauungsplan Nr. 011 A geplante Elektrofachmarkt entfällt im Bebauungsplan Nr. 011 G, da eine entsprechende Nachfrage nicht gegeben war. Die Einschränkung der jeweiligen Verkaufsflächen bleibt auch mit der Änderung des Bebauungsplanes bestehen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente im Bau-/ Gartenmarkt sowie im Möbelmarkt zugelassen werden, wobei diese nur 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal 1.000 m² betragen dürfen. Durch diese Flächen darf die zulässige Gesamtverkaufsfläche jedoch nicht überschritten werden.

Für die Definition innenstadtrelevanter Sortimente wird auf das Kapitel VIII 4 des GMA-Einzelhandelsgutachtens der Stadt Speyer aus dem Jahr 2012 verwiesen:

Sortimente werden nach ihrer Zentrenrelevanz eingeordnet. Zentrenrelevante / innenstadtrelevante Sortimente sind hinsichtlich des Angebotscharakters, Attraktivität und Betriebsstruktur in Speyer heute den zentralen Lagen zugeordnet (Innenstadt, Nahversorgungszentren). Nicht zentrenrelevante Sortimente stellen auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Lagen dar.

Bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen die zentrenrelevanten Randsortimente beschränkt werden.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren*	▪ Beleuchtungskörper (Lampen), Elektroinstallationsbedarf
▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie	▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware***)
▪ Schnittblumen	▪ Büromaschinen (ohne Computer), Büroorganisationsmittel
▪ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher	▪ Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel
▪ Spielwaren und Bastelartikel	▪ Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
▪ Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien	▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge
▪ Baby- und Kinderartikel (kleinteilige Artikel)	▪ Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen (keine Textilien / Accessoires)
▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie	▪ Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
▪ Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte und Fahrräder	▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren**	▪ Pflanzen und Zubehör, Gartenartikel und Gartenbedarf, Pflege und Düngemittel
▪ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten	▪ Campinggroßartikel
▪ Uhren, Schmuck	▪ Sportgroßgeräte, Fahrräder u. ä.
▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.	▪ Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse
▪ Brillen, optische und feinmechanische Erzeugnisse	▪ Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, Rasenmäher
▪ Musikalienhandel**	▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
▪ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger	▪ Baby- und Kinderartikel (großformatige Artikel wie Kinderwagen, Autositze, keine Textilien / Spielwaren)
▪ Personalcomputer, EDV und -zubehör	
▪ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)	

* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Grund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters und auch eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben.
** Abwägungsspielraum vorhanden, z. B. bei Randsortimenten oder großteiligen bzw. sperrigen Waren
*** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio- TV-, Videogeräte

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der Standortverteilung der Sortimente bei der GMA-Erhebung 2007, Aktualisierung 2011

Abb.6: Liste zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente, Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer, GMA, Ludwigsburg 2012

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung basieren einerseits auf der städtebaulichen Konzeption der Firma Bauhaus sowie auf den Zielen der Raumordnung und Landesplanung; sie entsprechen insbesondere den Nutzungsvorgaben der raumordnerischen Überprüfung. Zudem werden sie durch das Einzelhandelsgutachten untermauert. Insgesamt soll durch diese Festsetzungen gewährleistet werden, dass die Zentrenstruktur Speyers, dabei gilt der Innenstadt besondere Beachtung, nicht durch Fachmärkte in unangemessener Größe sowie mit innenstadttypischen Sortimenten derart beeinträchtigt wird, dass ein neuer Konkurrenzstandort entsteht. Ebenso sollen auch negative Auswirkungen auf das Zentrale-Orte-System vermieden werden.

Grundsätzlich ist auch die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vereinbar. Daher sollen diese im SO-Gebiet auch ausnahmsweise zu-

lässig sein. Gerade im Zusammenhang mit dem östlich anschließenden Gewerbegebiet ist dies städtebaulich vertretbar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl ergibt sich aus den in § 17 BauNVO normierten Obergrenzen.

Für das Baufenster D wurden in der Vergangenheit eine Burger King Filiale und eine Waschanlage für Autos genehmigt. Die Größe der überbaubaren Fläche im m² wurde dabei nicht überschritten, aus organisatorischen und grundstücksrechtlichen Zwängen wurden die Grenzen des Baufenster jedoch nicht eingehalten. Diesbezüglich soll nun eine Anpassung erfolgen. Einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche ist jedoch nicht gewünscht. Es wird daher eine maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt.

Um die Baukörper in das Orts- und Stadtbild einzufügen und einen Gestaltungsrahmen für die Baukubaturen zu erhalten, werden im Bebauungsplan *Gebäudehöhen* als Obergrenze festgesetzt. Im Sondergebiet werden diese von den konkreten Vorhabenanforderungen abgeleitet.

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen zu den durch *Baugrenzen* definierten Baufenstern (*überbaubare Grundstücksgrenze*) eng an den Gebäudestellungen des städtebaulichen Konzepts bzw. den konkreten Vorhabensanforderungen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen, um die Bodenversiegelung zu minimieren, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Nur im Bereich der Stellplatzanlagen im Sondergebiet können ausnahmsweise Unterstände für Einkaufswagen, Werbeanlagen sowie untergeordnete Anlagen zur Versorgung der Märkte zugelassen werden.

4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur städtebaulichen Ordnung hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dürfen Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

4.5 Unterirdische Leitungstrassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Aufgrund des Drive-In Neubaus musste eine 20-KV Leitung verlegt werden. Ansonsten gelten für die vorhandenen Leitungen die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 011 A.

Weiterhin verläuft durch das Sondergebiet ein Steuerkabel der Stadtwerke.

4.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

Eine Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde erarbeitet und wird im Kapitel V. 10 dieser Begründung dargestellt.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Die mit den geplanten Nutzungen verbundenen großmaßstäblichen Gebäudekubaturen, insbesondere der Fachmärkte, begründen das Erfordernis, Festsetzungen zur *Fassadengliederung* vorzunehmen, wobei davon nur die zur Straße gewandten Gebäudeteile ab einer Länge von 30 m betroffen sind. Diese sind mit geeigneten Maßnahmen vertikal zu gliedern, um die Gebäude optisch in ihrer Erscheinung zu reduzieren.

Die vorgesehenen Betriebe bringen darüber hinaus einen erhöhten Bedarf an *Werbeanlagen* mit sich. Um das ungeordnete Entstehen und ein mögliches Ausufern dieser Elemente zu vermeiden, werden detaillierte Festsetzungen zu Werbeanlagen im Bebauungsplan getroffen. Zunächst gilt, dass Werbeanlagen im Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstücks, also an der Stätte der eigenen Leistung, stehen müssen. In einer Zone von 40 m zu Bundes- und Landesstraßen dürfen keine Werbeanlagen aufgestellt werden. Diese räumliche Einschränkung basiert auf den Vorschrif-

ten des Bundesfern- und Landstraßengesetz, wonach ein Bauverbot für bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen zur Verkehrssicherheit besteht. Der Werbepylon muss ebenfalls aufgrund der den Verkehrsteilnehmer ablenkenden Wirkung einen Mindestabstand von 40 m einhalten. Für den Pylon, der dem Baumarkt zugeordnet ist, ist eine maximale Höhe von 30 m gemessen ab Fertighöhe der Verkehrsfläche der Iggelheimer zulässig. Dabei darf die Ausladung der Aufbauten dieses Pylons maximal 11,50 m ab Achsenmittelpunkt betragen. Damit wird bei einer dreieckigen Konstruktion des Aufbaus eine Schriftzugbreite von 20 m ermöglicht. Diese Maße basieren auf den Vorgaben der Firma Bauhaus und sind ausnahmweise aufgrund der topographischen Situation des Plangebiets (die B9 liegt ca. 5,60 m über dem Lyautey-Gelände) vertretbar.

Der ursprünglich festgesetzte 2. Pylon entfällt.

Weiterhin sind sonstige mit bewegten Lichtern oder mit Blinklichtern ausgestattete Werbeanlagen im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf höchstens ¾ der Fassadenlänge betragen. Werbeanlagen sind zudem blendfrei zu dem Bahngelände hin zu gestalten.

Diese Einschränkungen sind erforderlich, damit das Orts- und Landschaftsbild - gerade an dieser empfindlichen Ortseingangssituation - nicht durch das Anhäufen von Werbeanlagen negativ beeinträchtigt und die Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind Lagerflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.9 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan sind die als altlastenverdächtig eingestuften Flächen 09-08 und 09-12, für die eine Sanierung erforderlich wird, gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzungen).

Die Kennzeichnungspflicht ergibt sich aus der 3. KoAG Sitzung. Auf die möglichen punktuellen Belastungen im Bereich im Abwassersystem (Nutzung 15) wird hingewiesen (Hinweis Nr. 14). Letztendlich werden die als nicht altlastenverdächtig eingestuften Standorte (12, 19, 20, 22, 23, 24) benannt und auf die Standardauflagen der SGD-Süd verwiesen (siehe Hinweis Nr. 14).

Siehe hierzu auch Kapitel IV.3.

IV. Belange der Umwelt / Auswirkungen der Planung

1. Landschaftsplan / Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB, § 15 BNatSchG und §§ 9, 10 LNatSchG Rheinland- Pfalz wird die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft betrachtet. Es wird untersucht, ob durch die Realisierung der Planung mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt zu rechnen ist.

Gemäß der Eingriffsregelung werden Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und ggf. auch des Ausgleichs und Ersatzes erarbeitet.

Die Ausführungen des Landschaftsplans und die Erarbeitung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in den Umweltbericht integriert. Sie können dem Kapitel V und hier insbesondere den Nummern 8-10 entnommen werden.

2. Lärm

Aufgrund der geänderten Nutzung im Vergleich zur Planung des Bebauungsplanes Nr. 011 A wurde vom Auftraggeber eine Überprüfung der Auswirkungen bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen durch die neue Nutzung beauftragt. Accon Environmental Consultants erstellte daraufhin eine gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Umfeld des Plangebietes nach Errichtung eines Drive-In-Marktes.

Die Immissionspunkte im südlich gelegenen Wohngebiet sind mit der Schutzbedürftigkeit eines Reinen Wohngebietes (WR) betrachtet worden (tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A)). Die Werte zeig-

ten, dass auch unter Berücksichtigung der weiteren Nutzung des Geländes keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Aufgrund der Abstände zu den Wohnnutzungen treten keine kurzzeitigen Geräuschspitzen auf, die oberhalb der zulässigen Spitzenpegel liegen.

Die Verfasser kommen zu dem Ergebnis, dass der Betrieb eines Drive-In-Marktes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich mit der umliegenden Wohnnutzung ist. Die Werte für ein Reines Wohngebiets werden eingehalten.

3. BODEN

Bis 1997 wurde die Kaserne Lyautey einschließlich des Areals CRAN militärisch genutzt. Es war davon auszugehen, dass auf dem Gelände der ehemaligen französischen Kasernen Cran und Lyautey Verunreinigungen durch verschiedene Schadstoffe vorhanden sind. Seit 1997 läuft ein umfassendes Untersuchungsprogramm.
In den Liegenschaftsberichten zu den Kasernen CRAN und Lyautey (Konsortium Konversion, ASAL, IABG, KOCKS, Juli 1997) wurden insgesamt 24 umweltrelevante Nutzungen erfasst und dokumentiert sowie Vorschläge zu Gefahrerforschungsmaßnahmen gemacht.
Hiervon befinden sich folgende ehemalige umweltrelevante Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 011 G „Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“.

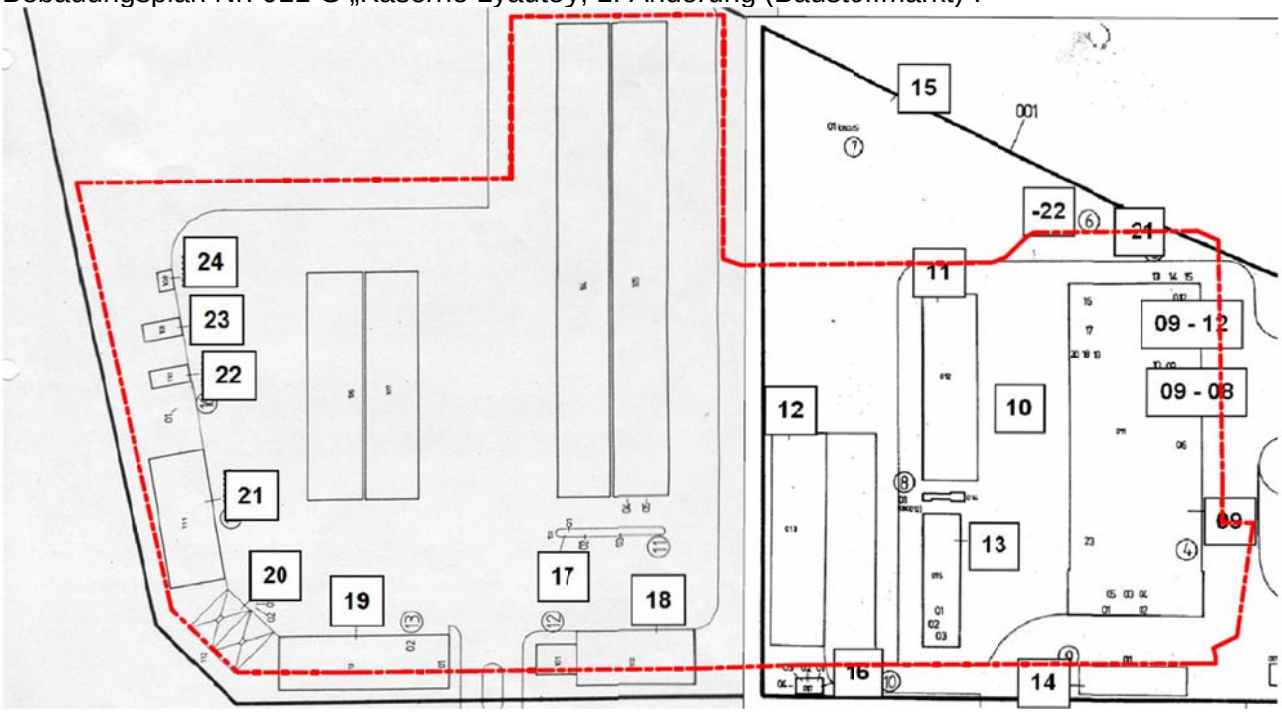

Abb. 7: Umweltrelevante Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 011 G, Quelle ASAL, IABG, KOCKS

Laufende Nr.	Nutzungs-Nr.	Bezeichnung	Gebäudenummer
		Liegenschaft Lyautey 06	
08	0008	Tankstelle	009
09	0009	Panzerwerkstatt (Treibstoff-, Heizöl-, Kühlmitteltank, Montagegrube)	011
10	0010	unbefestigte Kfz- Abstellplatz	
11	0011	Kfz-Halle	012
12	0012	Kfz-Halle	013
13	0013	Gebäude mit Heizöltank und Heizkessel	015
15	0015	Abwassersystem, Regenrückhaltebecken	
		Liegenschaft CRAN 05	
17	0001	Tankstelle mit Benzin und Dieseltank	103
18	0002	Kfz-Abstellhalle	102
19	0003	Werkstatt	113
20	0004	Waschplatz	112
21	0005	Kfz-Abstellhalle	111
22	0006	Kanisterlager	110
23	0007	Kanisterlager	109
24	0008	Kanisterlager	108

Abb. 8: Tabelle umweltrelevanter Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 011 G, Quelle ASAL, IABG, KOCKS, Zusammenstellung Stadt Speyer

In der *1. KoAG Sitzung am 04.11.1997* wurden die in den Liegenschaftsberichten vorgeschlagenen Gefahrerforschungsmaßnahmen für die kontaminationsverdächtigen Flächen bestätigt bzw. teil-

weise ergänzt und deren Durchführung angeordnet. Die Flächen 10 und 11, 18 und 21 wurden nach der Erfassungsbewertung als keine wasserrechtlichen Sanierungsflächen eingestuft. Damit bestand für diese kein Untersuchungs- und Sanierungsbedarf. Wobei bei Baumaßnahmen im Bereich des unbefestigten Kfz-Abstellplatzes (10) eine Begutachtung des Bodens erfolgen sollte.

Daraufhin führte die Firma ALSTOM Environmental Consult GmbH, Kandel für die verbleibenden 19 kontaminationsverdächtigen Flächen Orientierungsuntersuchungen durch (*Gefahrerforschung auf den Liegenschaften*, Bericht Nr. 931225-01, Dezember 1998).

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse und der Gefährdungsabschätzung wurde der Gefahrverdacht für die nachfolgend Nutzungen auf dem Gelände bestätigt:

09 Panzerwerkstatt Halle 011 (Montagegrube, Altöltank)

15 Abwassersystem / Regenrückhaltebecken

17 Tankstelle

Für zwei Nutzungen (09 - Altöltank, 17 - Tankstelle) bestand akuter Handlungsbedarf. Alle Belastungen sind durchweg auf Kohlenwasserstoffe zurückzuführen. Auf den restlichen Altstandorten (03 bis 08, 12 bis 14, 19, 20, 22 bis 24) wurden keine Verunreinigungen bzw. nur Schadstoffkonzentrationen in der Größenordnung der standortüblichen Hintergrundbelastung aufgefunden. Damit ist für diese Flächen die Gefahrerforschung abgeschlossen; sie werden als nicht altlastenverdächtig eingestuft.

In der *2. KoAG Sitzung am 04.03.1999* erfolgte eine Bewertung der einzelnen Flächen. Für die Nutzungen 09 und 17 werden Sanierungsuntersuchungen, vorgeschlagen, womit die Firma ALSTOM beauftragt wurde. Weiterhin soll das Kanalsystem (15) untersucht werden.

In diesem Rahmen wurden Grundwasseruntersuchungen für die Gesamtliegenschaft, Untersuchung der Bodenluftbelastungen und Bodenbelastung in Teilbereichen sowie Untersuchung an den schadhaften Kanalabschnitten durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Gutachten „*Detail- und Sanierungsuntersuchungen auf den Liegenschaften“* (Bericht Nr. 931257-01, Firma ALSTOM Environmental Consult GmbH, Juni 1999) dokumentiert. Durch die Erkundungen konnten die bekannten Verunreinigungen näher abgegrenzt werden, bevor über eventuelle Sanierungsmaßnahmen entschieden werden sollte.

In der *3. KoAG Sitzung am 10.08.1999* wurde eine abschließende Bewertung der noch kritischen Flächen durchgeführt.

09	Panzerwerkstatt Halle 011	Montagegruben (-08, -12): lokale Verunreinigungen, sanierungspflichtig, Sanierung bei Rückbau (im Bebauungsplan kennzeichnungspflichtige Fläche)
		Altöltank / Benzinabscheider (-22, -21): Dekontaminationsmaßnahme beinhaltet Auskoffern und biologische Sanierung (Sanierung angeordnet)
15	Abwassersystem / Regenrückhaltebecken	Bei Leckagen und Rückbau gutachterliche Begleitung, Standardauflagen der SGD-Süd (Belastung mit Nutzung Gewerbe vereinbar, im Bebauungsplan flächenbezogener Hinweis)
17	Tankstelle	Auskofferung und mikrobiologische Sanierung Rückbau (Sanierung angeordnet)

Es wurden zwei Sofortmaßnahmen (Nutzungen: 09 / -22,-21: Altöltank / Benzinabscheider und 17: Tankstelle) und die halbjährliche Beprobungen der Grundwassermessstellen angeordnet und durchgeführt:

- *Bericht zur Grundwasserüberwachung* (Bericht Nr. 933073-1, ALSTOM Environmental Consult GmbH, Kandel, April 2000)

Nur an einer Grundwassermessstelle wurden sehr geringfügige CKW-Konzentrationen im Bereich der Nachweisgrenze ermittelt. Aus gutachterlicher Sicht kann nicht auf einen wesentlichen Schadstoffaustrag geschlossen werden.

- *Bericht über Sanierungsmaßnahmen auf der Liegenschaft – Baubegleitende gutachterliche Maßnahmen* (Bericht Nr. 933073-2, ALSTOM Power Environmental Consult GmbH, Kandel, November 2000)

Die Untergrundverunreinigungen konnten in beiden Fällen (Nutzungen: 09-22, 09-21 Altöltank / Benzinabscheider und 17-Tankstelle) nahezu vollständig saniert werden. Der Sanierungszielwert wurde erreicht. Es wird kein weiterer Handlungsbedarf von Seiten der Gutachter gesehen.

Im Bebauungsplan sind die als altlastenverdächtig eingestuften Flächen 09-08 und 09-12, für die eine Sanierung erforderlich wird, gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzungen Punkt III. Kennzeichnungen). Die Kennzeichnungspflicht ergibt sich aus der 3. KoAG Sitzung.

Auf die möglichen punktuellen Belastungen im Bereich im Abwassersystem (Nutzung 15) wird hingewiesen (Hinweis Nr. 14). Letztendlich werden die als nicht altlastenverdächtig eingestuften Standorte (12, 19, 20, 22, 23, 24) benannt und auf die Standardauflagen der SGD-Süd verwiesen (Siehe Hinweis Nr. 14).

V. UMWELTBERICHT

Nach dem Baugesetzbuch (§ 2 Abs. 4 BauGB) ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung zu erstellen, die Untersuchungen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Überprüfungen von Auswirkungen auf weitere Umweltbelange umfasst. Darüber hinaus sind Aussagen zur Berücksichtigung fachlicher Ziele des Umweltschutzes und über Maßnahmen zur Umweltüberwachung zu machen.

Die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung befasst sich neben den Belangen von Natur- und Landschaft als Gegenstand der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auch mit den über die Eingriffsregelung hinausgehenden Schutzgütern, insbesondere Mensch, Sach- und Kulturgüter und – soweit erkennbar – Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Der Umweltbericht wurde auch erstellt, um durch das Neuaufstellen des Bebauungsplans (Nr. 011 G „Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt))“ die geplante Mehrversiegelung sowie Grünflächen- und Baumreduzierung fachgerecht bewerten zu können. Hierbei wird eine Flächenbilanzierung und eine Ausgleichsdarstellung Aufschluss geben, wobei auf das unmittelbar geltende Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bezug genommen wird.

Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan 011 G „Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ befasst sich mit den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, die von der Erweiterung des Baumarktes durch eine Drive- In Arena ausgehen.

Diesbezüglich liegen folgende Gutachten bereits vor:

1. Die Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 011A „Gewerbegebiet Kaserne Lyautey, Speyer“ mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag, Stand 24. September 2001, wurde durch Ernst Weissmann-Ökologiemanagement /Waldsee erstellt. In die seinerzeit erstellte UVP wurde der nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geforderte landespflegerische Planungsbeitrag integriert. Im Gutachten wurden u.a. die Zielaussagen der Landschaftsplanung konkretisiert und Vorschläge zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft unterbreitet.

2. Mit der Gutachtertätigkeit zur Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 011 G wurde ursprünglich das Büro Gutachter Dr. Riyadh Shakir, Haltern am See, von der COSMOS Grundstück- und Vermögensverwaltung GmbH, Handelscenter Speyer, Gutenbergstr. 21, 68167 Mannheim über die HEBERGER System-Bau GmbH (HRC), Altreutweg15, 68809 Neulußheim, beauftragt.

3. Durch das Büro hofmann_röttgen Landschaftsarchitekten wurden erforderliche Flächenbilanzierungen vorgenommen und die entsprechenden Anpassungen und Ergänzungen in den ursprünglichen Umweltbericht übernommen.

Innerhalb der vorrausgehenden und folgenden Betrachtung wurden diese drei Gutachten zur besseren Verständlichkeit durch die Stadt Speyer zusammengefasst und wo nötig entsprechend dem neuesten Planstand ergänzt.

1. EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTES UND DER WICHTIGSTEN ZIELE

Zum Zeitpunkt als der ursprüngliche Bebauungsplan „011 A Kaserne Lyautey“ aufgestellt wurde, sollten in dem südöstlichen Gebiet ein Baumarkt, ein Möbelmarkt, ein Elektrofachmarkt sowie ein Fast-Food-Restaurant untergebracht werden.

Siehe auch Kapitel II 1 und III 1 der Begründung.

2. UNTERSUCHUNGSGEBIET

2.1 NATURRÄUMLICHE DATEN

Das Lyautey-Gelände liegt am westlichen Stadtrand Speyers, östlich der B9, in der naturräumlichen Einheit des Vorderpfälzer Tieflandes und ist dem Teilbereich des von Speyerbach und Rehbach begrenzten Speyerbach-Schwemmfächers zugeordnet. Die mittlere Niederschlagssumme in der Stadt Speyer liegt bei 596 mm im Jahr, das durchschnittliche Jahresmittel der Lufttemperatur bei ca. 9° bis 10°Celsius. Das durchschnittliche Monatsmittel der Lufttemperatur beträgt 0,5°bis 1,0° Celsius im Januar und 16° bis 17° Celsius im Juli. Es überwiegen Windrichtungen aus den Sektoren Süd-West / Süd-Südwest.

In Bezug auf die naturräumlichen Faktoren (Geologie, Hydrologie, Flora, Fauna, Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter) wird hier auf die bestehende UVP zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen (1).

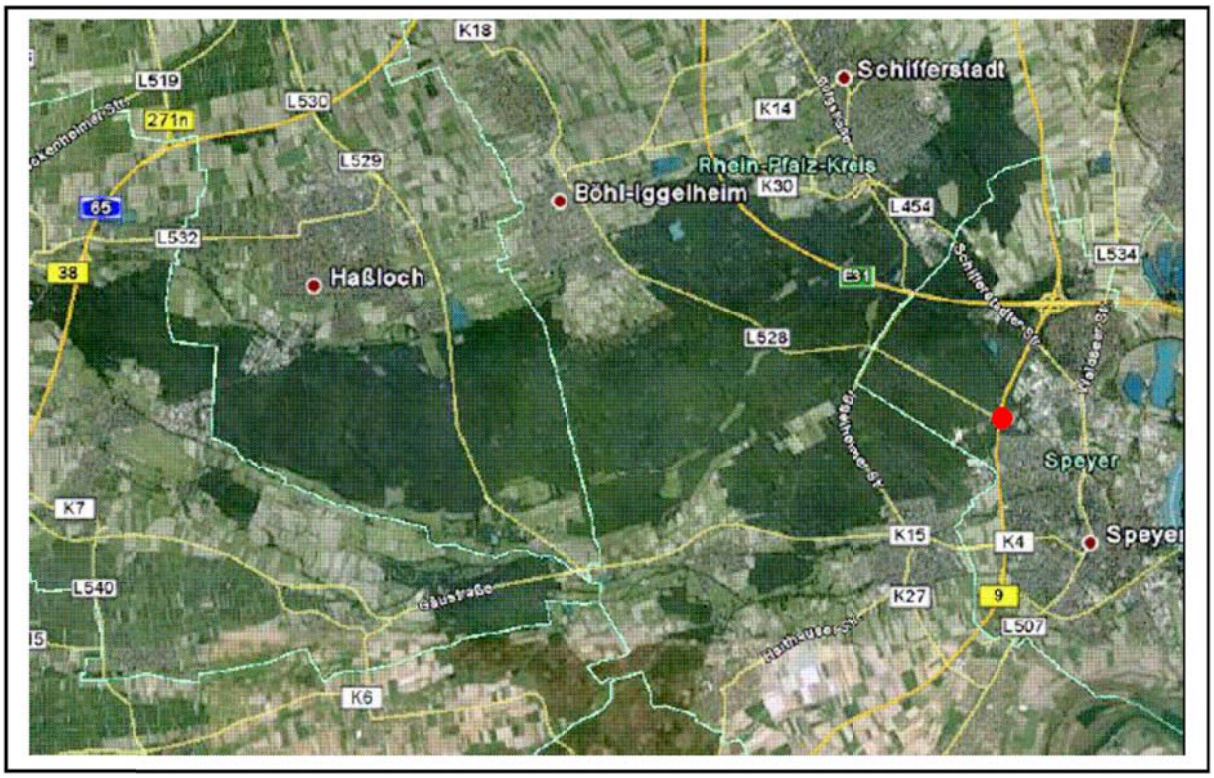

Abb. 9: Lage des Plangebietes im Teilbereich des sog. Speyerbach-Schwemmfächers, Quelle Gutachten Dr. Riyadh Shakir überarbeitet und ergänzt durch Landschaftsarchitekturbüro Hoffmann_Röttgen, ohne Maßstab

2.2 LAGE, GRENZEN UND SONSTIGE EIGENSCHAFTEN

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 7,4 ha, liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 102 m ü. NN und ist relativ eben. Es ist vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen überbaut. Im Rahmen der Stellplatzanlagen haben Baumpflanzungen stattgefunden. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich mit einer max. Höhe von 105,50 m ü. NN, kleinere vegetationsbedeckte Flugsanddünen, die auf Grund ihrer geringen Flächengröße nicht als nach § 24 Landespflegegesetz geschützte Flächen einzustufen sind. Die südlich des Planungsgebietes verlaufende Iggelheimer Straße ist als Landstraße (L528) klassifiziert.

In dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet haben sich ein Büro- und Ärztehaus (Cura-Center) und ein Wellness- und Fitnesspark (Pfitzenmeier) niedergelassen.

Die Einfahrt zum Plangebiet ist direkt über einen Kreisverkehrsplatz an die 4-spurig ausgebaute B9 (Abfahrt Speyer West) angeschlossen. Nördlich des Plangebiets verläuft die Eisenbahnlinie Schifferstadt – Woerth. Am östlich der Landwehrstraße liegenden S-Bahn-Haltepunkt Speyer Nord West befinden sich Park+Ride und Bike+Ride Anlagen.

Der FNP 2020 der Stadt Speyer aus dem Jahr 2007 stellt das Plangebiet als eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dar. Siehe auch Kapitel III 2.2.

Der zugehörige Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan zeigt für diese Fläche zusätzlich eine zu entwickelnde Durchgrünung auf. Gesamtziel für Industrie- und Gewerbeflächen ist die Schaffung einer inneren Struktur mittels Großgrün, sowie die Vernetzung mit dem innerstädtischen System durch weniger verdichtete Bereiche.

Aktuell gilt für das Plangebiet der seit 08.05.2002 rechtskräftige Bebauungsplan 011 A „Kaserne Lyautey“. Dieser setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 011 G ein Sondergebiet „Einzelhandel“ fest. Siehe auch Kapitel III 2.2.

3. UMWELTBELANGE

3.1 ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Eine Vorprüfung der umweltrelevanten Belange wurde im Rahmen des Verfahrens seinerzeit für den Bebauungsplan Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“ durchgeführt. Die erkennbaren Auswirkungen der Planung auf die u. a. in anderen Fachgesetzten berücksichtigten Schutzgüter Mensch, Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter wurden im Rahmen der Erstellung der UVP (Weissmann Ökologiemanagement September 2001) durch den Gutachter durchleuchtet, sie werden im vorliegenden Umweltbericht jedoch im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Baus der Drive-In beschrieben.

In der Tabelle sind die zu überprüfenden Zielsetzungen von Fachgesetzen aufgelistet.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. zugehöriger Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Tiere und Pflanzen	Natura 2000/ Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen – auch in Verantwortung für die künftigen Generationen – im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume und • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in seinen § 1 (6) Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Boden	BundesBodenschutzgesetz	Ziele des BbodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als o Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, o Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, o Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen(Grundwasserschutz), o Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, o Standorte für Rohstofflagerstätten, o für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushalts-	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und de-

	gesetz	ren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Klima	Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Abb.10: Kurzdarstellung der Ziele der Fachgesetze, Quelle Gutachten Dr. Riyadh Shakir überarbeitet und ergänzt durch Landschaftsarchitekturbüro Hoffmann_Röttgen

3.2 FFH–GEBIETE, SONSTIGE SCHUTZGEBIETE DES NATURSCHUTZES

Das einzig angemeldete FFH-Gebiet ist das 300 m westlich zum Planungsgebiet jenseits der B9 befindliche FFH-Gebiet 6615 – 305 „Speyer Wald/Haßlocher Wald und Schifferstädter Wiesen“.

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen sowie durch die ehemalige militärische Nutzung bebaut war und die für das FFH-Gebiet Nr. 6615 - 305 geltenden Schutzziele (Verf.: Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten, Schutzziele und Maßnahmen zu NATURA 2000 Gebieten, August 2001) nicht erkennbar betroffen sind, kann im vorliegenden Fall auf eine weitere FFH-Verträglichkeitsuntersuchung verzichtet werden.

3.3 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Laut UVP vom Büro Weissmann Ökologiemanagement vom September 2001 ist unter den Punkten 8.1.2 und 8.1.3 generell keine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben bezüglich Schutzgüter, prioritärer Biotope, prioritärer Arten und Schutzgebiete gegeben, obwohl vereinzelt Beeinträchtigungen in den aufgeführten Überpunkten durch das Vorhaben auftreten oder möglicherweise auftreten können.

Dies bedeutet im jeweiligen konkreten Fall:

- Ein Vorkommen der prioritären Art der Gelbbauchunke war nicht ganz auszuschließen, da die Versickerungsmulde ein mögliches Habitat darstellt. Diese liegt jedoch außerhalb des Änderungsbereichs. Veränderungen an der Mulde werden durch den Bebauungsplan Nr. 011 G nicht begründet.
  Eine Beeinträchtigung des Vorkommens im FFH-Gebiet jenseits der B9 ist nicht gegeben. Da durch die B9 ohnehin eine Trennwirkung besteht.
- Für das Vorkommen der prioritären Art der Helm-Azurjungfer und aller anderen Insekten gilt, dass durch eine intensive Beleuchtung der Sonderbaufläche und des Gewerbegebietes eine Beeinträchtigung möglich sein könnte.

Im Hinblick auf die generelle Beeinträchtigung von Lebensräumen von Flora und Fauna ist auszuführen, dass eine Beeinträchtigung bereits vor den dargestellten Maßnahmen gegeben war. Die Fläche des Drive-In wurde als Baustofflager genutzt. Aufgrund eben dieser Beeinträchtigung ist jedoch davon auszugehen, dass das Areal bereits gestört war und durch die Nachverdichtung, d.h. durch die Umsetzung der Bauprojekte keine nennenswerte zusätzliche Beeinträchtigung entsteht.

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Artenschutzes lassen sich folglich insgesamt als unerheblich einstufen, da das Bebauungsgebiet zum einen räumlich und funktional durch die B9 vom ausgewiesenen FFH- Gebiet getrennt ist. Andererseits bestand durch die vorherige Nutzung des Gebietes als Kaserne, später als Gelände des Baumarktes und als Baustofflager bereits eine Vorbelastung (Versiegelung, Lärm, Licht etc.). Auch die neue Baukonzeption führt zu keiner entscheidenden Veränderung.

3.4 SCHUTZGEBIETE ANDERER UMWELTFACHPLANUNGEN (WASSER ETC.)

Für das Plangebiet liegen keine Ausweisungen als Wasserschutzgebiet oder als anderes Schutzgebiet vor.

4. BESTANDSDARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES PLANGEBIETS

4.1 ERFASSUNGSKOMPONENTE

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich im Regelfall zum einen aus der Erhebung der ehemaligen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit einher gehenden Vorbelastungen, zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands erfolgte zunächst im Rahmen der UVP des Büro Weissmann Ökologiemanagement (September 2001) und wurde im Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben und ergänzt. Die von der Entwicklung des Plangebietes betroffenen Umweltbelange und Schutzgüter werden im folgenden Text beschrieben. Die vollständige Erfassung aller Umweltbelange/Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis 7i) BauGB sowie § 1a Abs. 2 bis 4 BauGB erfolgt in der Tabelle „Darstellung naturräumlicher Faktoren“.

4.2 BESTANDSAUFNAHME ZUM UMWELTZUSTAND DES PLANGEBIETS

HEUTIGE NUTZUNG

Von den, im seit 06.05.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“, festgesetzten drei Baufeldern (Baumarkt, Möbelhaus, Fast- Food Restaurant und Elektrofachmarkt), wurde der Baufachcenter Bauhaus, sowie das Möbelhaus errichtet. Zudem wurde die Erweiterung des Baufachmarktes durch eine Drive- In Arena realisiert.

NATURRÄUMLICHE FAKTOREN

Die Darstellung der naturräumlichen Faktoren erfolgt in tabellarischer Form. Sie dienen als Grundlage für die Beurteilung der Funktionen der betroffenen Schutzgüter.

Faktor	Plangebiet
Naturräumliche Gliederung	• Nördliches Oberrheintiefland • Vorderpfälzer Tiefland • Teilbereich des Speyerbach-Schwemmfächer
Geologie/Relief/Hydrogeologie/Oberflächenformen	Das Gelände ist weitgehend eben aufgrund seiner natürlichen Lage (ca. 102 m ü. NN). Nordwestlich des Plangebiets verändertes Relief mit Flugsanddünen, die eine Höhe von max. 3,5 m aufweisen. Nördlich eine ca. 2,5 m Tiefe künstlich angelegte Mulde für Regenwasserversickerung.
Natürliche Böden	Mittlere Kieslager da drunter kalkhaltige Ablagerungen sowie Sande, Schluffe und Tone des Quartärs, die von den pliozänen Sedimenten des Urrheines unterbettet werden.
Natur- und Landschaftsschutzgebiete	Innerhalb des Plangebiets sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete vorhanden
Oberflächengewässer, Grundwasserflurabstand	Im Geltungsbereich befinden sich keine eingetragenen Gewässer. Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Der Grundwasserflurabstand beträgt 5 bis 10 m.
Mikroklima	Siedlungsklima aufgrund der umliegenden Bebauung.
Luft	Vorhandene Immissionsbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr, gewerbliche Immissionen durch die gewerblichen Nutzungen, zusätzliche Schallimmissionen durch den Verkehrsbetrieb der öffentlichen Straßen
potentielle natürliche Vegetation	Langfristig artenreicher Buchen-Eichenwald
heutige Vegetation	Bewaldete Flächen im nördlich des Planungsgebietes und westlich der B9 Verkehrsbegleitgrün
Tiere und Tierlebensräume	Keine bekannten Vorkommen schützenswerter Arten, zusätzliche Untersuchung planungsrelevanter Arten anhand der Daten des Messtischblattes 4209
Landschaftsbild	Siedlungsbereich, teilweise Siedlungsrand
Erholung	geringfügiger Wert für die Naherholung
Vorbelastungen	Immissionsbelastung durch Straßenverkehr, Bahnverkehr militärische Nutzungen, gewerbliche Nutzungen, Bodenverunreinigungen

Abb.11: Darstellung naturräumlicher Faktoren, Quelle Gutachten Dr. Riyadh Shakir überarbeitet und ergänzt durch Landschaftsarchitekturbüro Hoffmann_Röttgen,

5. AUSWIRKUNGEN DER BAUMAßNAHME AUF DIE UMWELT UND IHRE SCHUTZGÜTER

Da davon ausgegangen wird, dass der eigentliche Baumarkt und der Möbelmarkt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“ errichtet wurden, wird der Fokus im Folgenden auf den Drive-In Markt und die Neuordnung der Stellplätze gelegt.

Die in den Kapitel 7 der UVP vom Büro Weissmann Ökologiemanagement (September 2001) ausführlich untersuchten Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umweltschutzgüter Mensch,

Pflanze und Tier, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur und Sachgüter werden hier textlich aus dem Blickwinkel der neuen Baumaßnahme des Drive-In beleuchtet.

Die Fläche des „Drive- In“ umfasst den mittleren Bereich des ursprünglich vorgesehenen Areals zur Errichtung des Elektrofachmarkts und ist damit ein zentraler Teil des gesamten Anlagenkomplexes. Die zu überprüfenden Auswirkungen des Drive-In (bzw. der Realisierung des Bebauungsplans 011 G) auf die Umwelt und ihre Schutzgüter sind für den Geltungsbereich des zu erstellenden Bebauungsplans 011 G „Kaserne Lyautey 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ zu beschreiben und zu bewerten.

5.1 SCHUTZGUT MENSCH

Unter dem Schutzgut Mensch ist die Bevölkerung im Allgemeinen, ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Als Entwicklungsziel wird der Aufbau einer Vernetzung des Freiflächensystems im Plangebiet angestrebt.

Die bestehende Waldfläche nördlich des Plangebiets bildet mit den neuen Bäumen und der Grünstrukturierung bei den Parkplätzen im südlichen Teilbereich eine positive Vernetzung im Sinne der Naherholung auf Mikroebene für den Menschen. Daraus abgeleitet ist die Gesundheit und das Wohlbefinden zu berücksichtigen.

Das Plangebiet selbst liegt am westlichen Rand der Stadt Speyer, östlich der B9 und außerhalb von städtischen Siedlungsräumen.

Südlich der Iggelheimer Straße und damit auch südlich des Gebiets des zu erstellenden Bebauungsplans 011 G „Kaserne Lyautey 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ liegt das Wohngebiet „Im Erlich“, das durch einen im Mittel ca. 90 m breiten Waldsaum vom Plangebiet abgeschirmt wird.

Die Lärmsituation im Umfeld des Plangebietes wurde durch das Ingenieurbüro Kittelberger im Januar 2001 im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Verkehrs- und Lärmgutachtens an den Anschlussästen B 9/L 528 West und Ost durch eine Verkehrszählung begutachtet.

Die zweite Schalltechnische Untersuchung zum Planungsgebiet des zu erstellenden Bebauungsplans „011 G Kaserne Lyautey 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ wurde von der Firma Accon Köln GmbH, erstellt (März 2011).

Dabei wurden folgende Ergebnisse ermittelt:

- Die Lärmsituation im Wohngebiet wird in erster Linie durch den Verkehrslärm von der L 528 und der B 9 geprägt.
- Während der täglichen Öffnungszeiten zwischen 8.30 und 20.30 Uhr kommen zusätzlich zu den aus dem Verkehrsaufkommen der öffentlichen Straßen stammenden Lärmimmissionen, Lärmbelastungen von ca. 5.800 KFZ-Fahrten (An- und Abfahrten der Kundschaft).
- Insgesamt erhöht sich der, durch den öffentlichen Straßenverkehr verursachten Verkehrslärm mit der Realisierung der im Rahmen der beschlossenen Planungen, Baumaßnahmen, um 0,1 bis 0,9 dB(A). Dies liegt weit unter den für das menschliche Ohr wahrnehmbaren Pegelunterschieden von ca. 3 dB(A).

Im Schallgutachten der Firma Accon vom März 2011 kommt man zu dem Ergebnis, dass der Betrieb des Baumarktes mit angeschlossenem Drive-In aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich mit den umliegenden Wohnnutzungen ist. Selbst Geräuschspitzen bleiben im zulässigen Rahmen und sind aufgrund der Entfernung zu den Wohnnutzungen nicht von Bedeutung.

Insgesamt zeigten die Untersuchungen im Vorfeld, dass bei einer Umsetzung der geplanten Maßnahmen im gesamten Plangebiet, die Lärmpegelerhöhung im angrenzenden Wohngebiet nicht hörbar steigt. Die für ein reines Wohngebiet maßgeblichen Grenzwerte werden eingehalten.

Erhöhte, durch die vergleichsweise geringfügige Zunahme des Verkehrs, Luftemissionen sind mit der Inbetriebnahme der Drive-In-Tätigkeit nicht zu erwarten, da hier keine Produktionsvorgänge stattfinden. Durch den Bau des Drive-In wurde die Parkplatzsituation neu organisiert. Die Stellplätze sind hierdurch geringer als in der vorherigen Planung. Die Umplanung der Fläche des Elektro-

fachmarktes in eine Drive-In Arena ist für das Schutzgut Mensch unerheblich. Es treten diesbezüglich also keine Veränderungen auf.

Fazit

Durch die Umsetzung der Baumaßnahmen wurde das Schutzgut Mensch nur unwesentlich beeinträchtigt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht und für die Gesundheit des Menschen, ist der Betrieb des Baumarktes mit dem angeschlossenen Drive-In Markt für die umliegenden Wohnnutzungen verträglich.

Unzulässige Geräuschimmissionen und/oder kurzzeitige Geräuschspitzen sind weiterhin nicht zu erwarten.

Die für ein reines Wohngebiet maßgeblichen Grenzwerte werden weiterhin eingehalten.

5.2 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE, ARTENVIELFALT

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind für das Plangebiet besonders die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt stark von ihrer Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab.

Durch die etwas höhere Gesamtversiegelung gegenüber der alten Planung (siehe Kap. V 9) wird die Biotopfunktion in ihrer Aktivierung leicht eingeschränkt. Durch die ohnehin schlechte Bodenqualität (s. hierzu UVP von Weissmann Ökologiemanagement September 2001) und der Dauer bis eine Bodenaktivierung stattfinden kann, ist die Beeinträchtigung durch die Mehrversiegelung der neuen Planung an dieser Stelle jedoch als gering für Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt zu betrachten.

Mit der Neunutzung des Grundstücks sind neue bepflanzte Flächen (Grüninseln) im Parkplatzbereich entstanden, die sich als Biotop vernetzend auswirken.

Die Änderungen der Baumaßnahme von Elektromarkt zur Baumarkt- Erweiterung „Drive-In“, die Bestandteil des zu erstellenden Bebauungsplans „011 G Kaserne Lyautey 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ sind, bewirken keine Verbesser- oder Verschlechterung des Planungsgebiets hinsichtlich dieses Schutzgutes.

Fazit

Der negative Einfluss im Geltungsbereich des zu erstellenden Bebauungsplans 011 G „Kaserne Lyautey 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ auf Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt kann, trotz der 232 m² mehr versiegelten Fläche (siehe Kapitel V.9) als sehr begrenzt bzw. als unwesentlich eingestuft werden. Die Neuanlage der Pflanzungen stellen hier eine Verbindung der Grüninseln her und werten die Biotopvernetzungsfunktion auf.

5.3 SCHUTZGUT BODEN

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Als generelles Entwicklungsziel stehen hier die Entsiegelung und die Entwicklung der Schutzfunktion der Böden und deren Retentionsfunktion im Vordergrund.

Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologische Funktionen:

- die Biotopbildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregulationsfunktion,
- der Umgang mit vorhandenen Bodenverunreinigungen.

Die Biotopbildungsfunktion kann durch Entsiegelung der Flächen oder aber auch durch Gebäudebegrünung als Teilkompensation erreicht werden.

Die Grundwasserschutzfunktion wird hier als gering eingestuft, da sich kein Wasserschutzgebiet im Planungsraum befindet. Die Abflussregulationsfunktion wird durch die bestehende Versickerungsmulde (nördlich des Plangebiets), Rigolen sowie auch durch durchlässiges Pflaster in ungebundener Bauweise unterstützt.

Im Planungsgebiet stehen Erdschichten aus dem pliozänen Sedimenten des Urrheines und des Quartärs. Zwecks Erhaltung der ursprünglichen Funktionen der im Plangebiet vorhandenen natürlich gelagerten Böden schlägt der Gutachter in der UVP (Weissmann Ökologiemanagement September 2001) vor, unter Berücksichtigung aller Qualität mindernden Faktoren des Bodens (Versiegelung, Bodenverdichtung im Bereich der Wege, Stoffeinträge aus Verkehrsemissionen, Bodenverunreinigung durch die ehem. Nutzung) die Verwirklichung folgender Maßnahmen durchzuführen:

- Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme,
- Reduzierung der bestehenden Flächenversiegelung,
- Teilkompensation des Verlustes von Bodenfunktionen durch Oberflächenwasserversickerung,
- Verringerung der Schadstoffbelastung durch Altlasten und entlang der stark frequentierten Verkehrswege.

Durch eingeschränkte natürliche Bodenverhältnisse aufgrund der militärischen Vornutzung und die Nutzung des beplanten Gebiets in der Vergangenheit, ist eine Reaktivierung des Bodens nur bedingt möglich. Daher liegt das Augenmerk auf der Ausprägung der versiegelten Flächen mit durchlässigen Belägen in ungebundener Bauweise, der Vermeidung der Bodenverunreinigungen und Beseitigung der Aufschüttungen.

Fazit

Innerhalb der, durch die ursprünglich geplante Bebauung zu nutzenden Bauflächen des Plangebiets, führten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „011 A Kaserne Lyautey“ insgesamt nicht zu wesentlichen Veränderungen des Schutzgutes Boden. Jedoch wird das Entwicklungsziel der Flächenentsiegelung in der aktuell aufzustellenden Fassung des Bebauungsplans „011 G Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baufachmarkt)“ nicht erreicht.

Durch die Realisierung der Drive-In Arena des Bauhauses entsteht eine Mehrversiegelung von 232 m² gegenüber der vorherigen Planung (siehe Kap. V 9) und wird als nicht erheblich jedoch nachhaltig eingestuft. Diese Beeinträchtigung muss gemäß HVE ausgeglichen werden. Hierfür stehen auf den Grundstücken 2594/5, 2562/14 und 2594/8 in der Lage „Am Schwalbenbrunnen“ Flächen zur Verfügung, auf denen eine Streuobstwiese im erforderlichen Umfang als ökologische Ausgleichsmaßnahme hergestellt werden kann (siehe Kap. V 9).

5.4 SCHUTZGUT WASSER

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Zu unterscheiden sind die Bereiche Oberflächengewässer und Grundwasser. Als Schutzziele sind dabei die Erhaltung und Reinhaltung der Oberflächengewässer sowie die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen hervorzuheben.

Generell sollte das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend auf der Fläche versickert werden um zusammenhängende Bodenflächen durch die Grünflächen reaktivieren zu können. Im Planungsgebiet liegen keine Wasserschutzgebiete.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „011 G „Kaserne Lyautey, Baustoffmarkt“ sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der außerhalb des Plangebiets ca. 1000 m südlich gelegenen Woogbach. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine künstlich angelegte, ca. 2,50 m tiefe Mulde (ca. 1200 m_2) die zur Versickerung von Oberflächenwasser dient. Von einer erhöhten Belastung des Oberflächenwassers gegenüber der vorigen Nutzung im Planungsgebiet ist nicht auszugehen.

Grundwasser

Die wesentlichen und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserneubildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion.

Grundwasserdargebot / Grundwasserneubildung

Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet des ca. 1 km südöstlich gelegenen und nach Osten fließenden Woogbach/Nonnenbachs. Die hydrogeologisch-hydraulischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet werden im 1. Grundwasserstockwerk von den pliozänen Sedimenten und deren Vorfluterfunktion bestimmt und sind ca. 20m mächtig.

Die Grundwasserfließrichtung (lokale) im Plangebiet hat eine östliche, zum Rhein hin nach Nordosten umgelenkte Richtung. Wie bereits in der UVP von Weissmann Ökologiemanagement (September 2001) dargestellt, weißt das Grundwasservorkommen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Wasserentnahme und Bodenversiegelung auf, jedoch wird die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters als mäßig eingestuft.

Ebenso wird in der oben bereits genannten UVP (Weissmann Ökologiemanagement September 2001) die Qualität gegenüber von Stoffeinträgen als empfindlich eingestuft, da der Boden eine geringe Filter- und Pufferfunktion aufweist.

Das Maß der Grundwasserneubildung ist im Planungsgebiet stark eingeschränkt, da die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung vor der Planänderung und jetzt ebenfalls stark eingeschränkt ist. Die Änderungen der Baumaßnahme in Bezug zur alten Planung wirken sich nur gering auf die Grundwasserneubildung aus.

Grundwasserschutz

Den vorhandenen Bauplänen der HRC nach, besteht das Grundentwässerungssystem für die Außenanlage in den Parkflächen und Grüninseln aus Versickerungsrigolen, an die auch eine passende Anzahl Einläufe angeschlossen sind. Die Rigolen sind gemäß Planung zusätzlich durch Überlaufrohre in den Wassergraben zur Iggelheimer Straße angeschlossen, damit bei Regenfällen auch zur Spitzenlast das Wasser vor Ort versickert werden kann.

Das auf den unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert direkt im Boden und dient mittelfristig der Grundwasseranreicherung, ebenso wie die Versickerung von Dachwasser durch die Rigolen und der Versickerungsmulde.

Abwasser

Zu betrachten ist darüber hinaus auch der sachgerechte Umgang mit dem Abwasser (§1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB). Da das anfallende Schmutzwasser direkt in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet werden kann, ist eine sachgerechte Entsorgung des Abwassers gewährleistet.

Fazit

Innerhalb des gesamten bebauten Plangebiets führen die Festsetzungen des Bebauungsplans 011 G „Kaserne Lyautey 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ nicht zu wesentlichen Veränderungen des Schutzgutes Wasser, da die Schutzziele der Vorortentwässerung über die Freiflächen, die Rigolen, die bestehende Versickerungsmulden eingehalten werden. Die Grundwasserschutzfunktion ist in Verbindung mit dem Grundwasserflurabstand hier als gering einzustufen.

5.5 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Das Mikroklima innerhalb des Gebiets wird durch die bebauten und befestigten Bereiche geprägt und stellt sich als Siedlungsklima dar.

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen. Ebenso spielt auch die Sicherung der klimatischen Funktionen von innerstädtischen Grünflächen und Baumbeständen eine wichtige Rolle. Sie bilden Entlastungspotentiale und sind zu schützen bzw. an geeigneter Stelle auszubauen.

Zu berücksichtigen sind:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Die Durchlüftungsfunktion wird gegenüber dem alten Planungsstand (Bebauungsplan „011 A Kaserne Lyautey“) des Elektromarktes mikroklimatisch verbessert, da die Gebäudedrehung nun mit der jetzigen Nord-Süd Ausrichtung die vorherrschende Windrichtung nicht blockiert. Die Durchlüftungs- und Luftreinigungsfunktion kann nur mikroklimatisch wirken, da die Aufschüttung der B9 laut der UVP von Weissmann Ökologiemanagement (September 2001) das Makroklima bezüglich Luftschneise behindert. Die Luftreinigung findet zum Großteil durch die neuen Bäume und den angrenzenden Wald im Planungsgebiet statt, wird jedoch durch die restliche Begrünung unterstützt. Thermische Entlastungsinseln werden durch die Nord-Süd Öffnung mit dem hinter dem Gebäude befindlichen bestehenden Wald geschaffen, die das Kleinklima in seiner natürlichen Funktion unterstützt.

Der benachbarte Wald dient hier als mikroklimatischer Wärmeregulator. Als Maßnahme, diese Funktionen weiter zu verbessern, ist eine offene lockere Bebauung und Fassaden- sowie Dachbegrünung von Vorteil.

Fazit

Die Festsetzungen des B-Plans „011G Kaserne Lyautey 1. Änderung (Baufachmarkt) führen nicht zu wesentlichen Veränderungen der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft.

Durch die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen und in den Randbereichen wird in den kommen Jahren eine sich stetig fortsetzende Aufwertung des Mikroklimas stattfinden, da die Bäume mit zunehmenden Alter ein größeres Grünvolumen erwarten lassen. Insgesamt wirken sich die Änderungen durch die veränderte Gebäudestellung leicht positiv auf das Schutzgut Klima / Luft aus.

5.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist, das vorhandene Landschaftsbild möglichst in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten. Dies gilt in den Randzonen der Ballungsräume auch für die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume (Siedlungszäsuren). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion oder der Wert des Landschaftsbildes ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch den bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (z. B. Zerschneidung durch Straßen und Hochspannungsleitungen, landwirtschaftliche Zweckbauten, Industrieansiedlungen im Außenbereich etc.).

Durch die Planung eines Baumarkt Drive-Ins anstatt eines Elektrofachmarktes wird das Landschaftsbild nicht verbessert oder verschlechtert.

Durch die Umsetzung der Bauten gemäß dem zu erstellenden Bebauungsplan 011 G „Kaserne Lyautey 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ wurden keine wesentliche Änderungen der Landschaftsform vorgenommen.

Fazit

Die Festsetzungen des B-Plans „011 G Kaserne Lyautey 1. Änderung (Baufachmarkt)“ führen nicht zu wesentlichen Veränderungen oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschafts-/ Ortsbild. Es findet lediglich eine Umstrukturierung von Elektromarkt zu Baumarkt Drive-In statt.

5.7 SCHUTZGUT SACH- UND KULTURGÜTER

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern

einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und der Schönheit des Denkmals erforderlich ist. Im Plangebiet sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Im Hinblick auf die bisherige Planung eines Elektromarktes gemäß Bebauungsplan 011 A „Kaserne Lyautey“ findet durch den aktuellen Bebauungsplan 011G „Kaserne Lyautey 1. Änderung (Baufstoffhandel)“ keine wesentliche Veränderung statt.

Fazit

Die Festsetzungen des B-Plans 011 G „Kaserne Lyautey 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ führen zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Sach- und Kulturgüter. Eine Aufwertung des Schutzgutes Sach- und Kulturgüter findet indes nicht statt und wird somit als neutral bewertet.

5.8 WECHSELWIRKUNGEN

Aufgrund der bisher überwiegend baulichen Nutzungen, dominieren im Plangebiet bereits heute die stark anthropogen bedingten Einflüsse auf die Schutzgüter. Noch natürlich oder naturnah ausgeprägte abiotische und biotische Faktoren sowie ökologische Funktionen sind nur mit geringen Anteilen oder geringem ökologischen Wirkungsgrad vorhanden.

Fazit

Durch die Umsetzung des Drive- In Areals des Baufachmarktes sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden, Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgütern gegenüber dem ersten Bebauungsplan 011 A „Kaserne Lyautey“ zu erwarten.

6. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG NULL-VARIANTE UND DEREN BEWERTUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“ (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8, Elektromarkt) behalten bei einer Nicht-Durchführung der Planung weiterhin Rechtskraft.

Der Bebauungsplan 011 A erlaubt ebenfalls eine Bebauung. Die Versiegelung würde vor dem Hintergrund des gesamten Bauvolumens nur etwas geringer ausfallen. Eine wesentliche Veränderung in Bezug auf die Schutzgüter wäre nicht gegeben.

7. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Wie bereits im Kap. 6 beschrieben kommt bei Fortbestand des Bebauungsplans Nr. 011 A die Bebauung mit einem Elektromarkt in Betracht.

Da die Baumaßnahmen jedoch bereits verwirklicht sind und die Änderung des Bebauungsplanes lediglich eine Anpassung darstellt, ist eine Alternativendiskussion nicht zielführend.

8. DARLEGUNGEN ZUR VERMEIDBARKEIT UND MINIMIERUNG

Abgeleitet aus o.g. Zielen sind folgende Maßnahmen bei der Neuplanung und Umsetzung des Drive-In Areals zur Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen berücksichtigt worden:

- Die Rodungsmaßnahmen sollen außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden, um Beeinträchtigungen vorhandener Tierarten zu minimieren.
- Schutz der vorhandenen Bäume beim Baubetrieb (Beachtung und Anwendung der DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
  Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Des Weiteren ist während der Bauzeit ein ausreichender Schutz der Wurzelräume vorzusehen. Ein Überfahren dieser Bereiche mit schweren Maschinen ist zu unterlassen, entsprechende Sicherungen sind vorzusehen.
- Pflanzung von hochstämmigen großkronigen Laubbäumen und einheitliche Durchgrünung zur:
  - Verminderung der Abstrahlung durch den Parkplatz,
  - Erhöhung der Luft-/ Staubfilterfunktion.
- Fachgerechte Herstellung und Pflege der Grünflächen. Die Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen der entsprechenden Artenliste dauerhaft zu begrünen.

- Bei allen Baumaßnahmen ist Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe max. 2.00 m, inkl. Schutz vor Vernässung, Verdichtung).
- Um die Dauerhaftigkeit der Begrünung zu gewährleisten sind eventuell vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen bei der Überpflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Die Maßnahmen wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

9. FLÄCHENBILANZ – ERMITTLUNG DES AUSGLEICHBEDARFS

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einfließen.

Für das Plangebiet liegt der bislang rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“ vor. Als planungsrelevanter baurechtlicher Bestand ist damit dieser Bebauungsplan anzunehmen.

Bei der Erstellung der Flächenbilanz wird nur der südöstliche Teil des Plangebiets (Drive-In Arena und Möbelmarkt) betrachtet da der nordwestliche Teil (Baumarkt) nicht neu beplant wurde.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt folgende Flächenbilanz:

Flächen Änderungsbereich	B-Plan Bestand (m²)		B-Plan Änderung (m²)		Veränderung (m²)
	versiegelt	offen	*versiegelt*	offen	
Bebauung	11.850		11.849		- 1
Verkehrsflächen	12.598		12.831		+ 233
Grünflächen M7		1.355		2.135	+ 780
Grünflächen Stellplätze		1.292		280	- 1.012
Gesamtfläche versiegelt	24.448		24.680		+ 232
Gesamtfläche offen		2.647		2415	- 232
Gesamtfläche Änderungsbereich	27.095		27.095		
Bäume	89		63		- 26

Abb. 12: Flächenbilanz, Bestand und Planung, hofmann_röttgen Landschaftsarchitekten BDLA, aktualisiert durch Stadt Speyer

Die Flächen können anhand der beiden folgenden Abbildungen nachvollzogen werden.

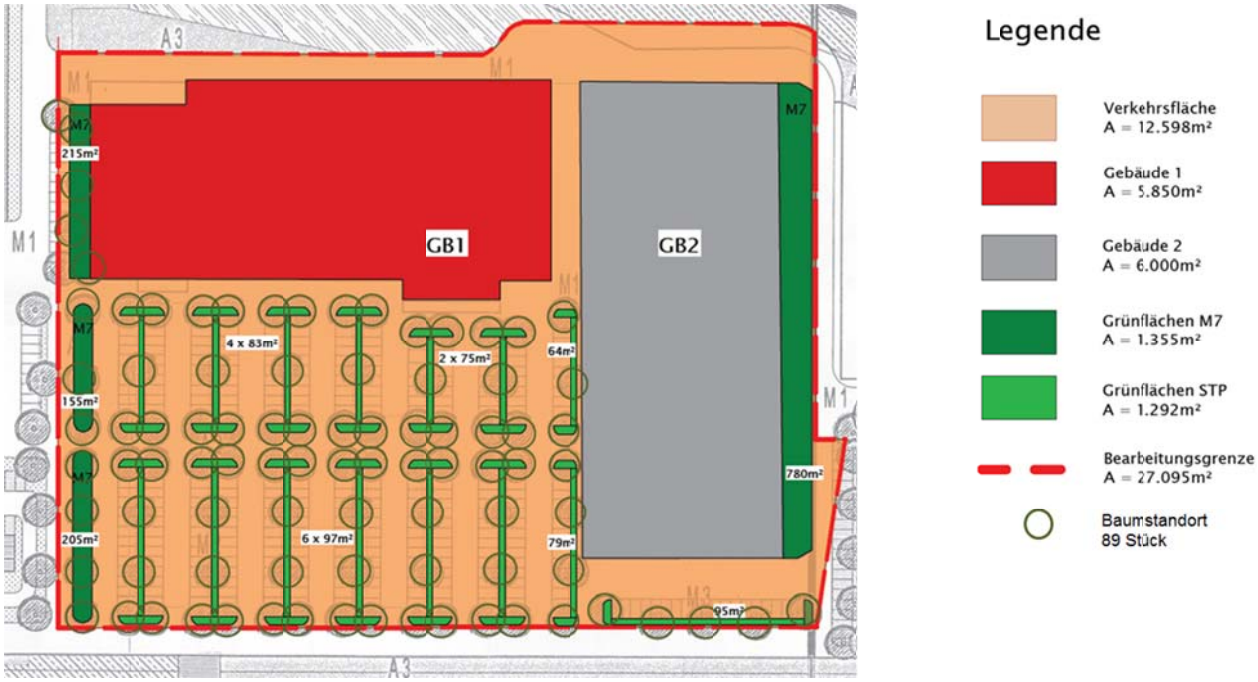

Abb. 13: Flächen, Bestand, hofmann_röttgen Landschaftsarchitekten BDLA, aktualisiert durch Stadt Speyer, ohne Maßstab

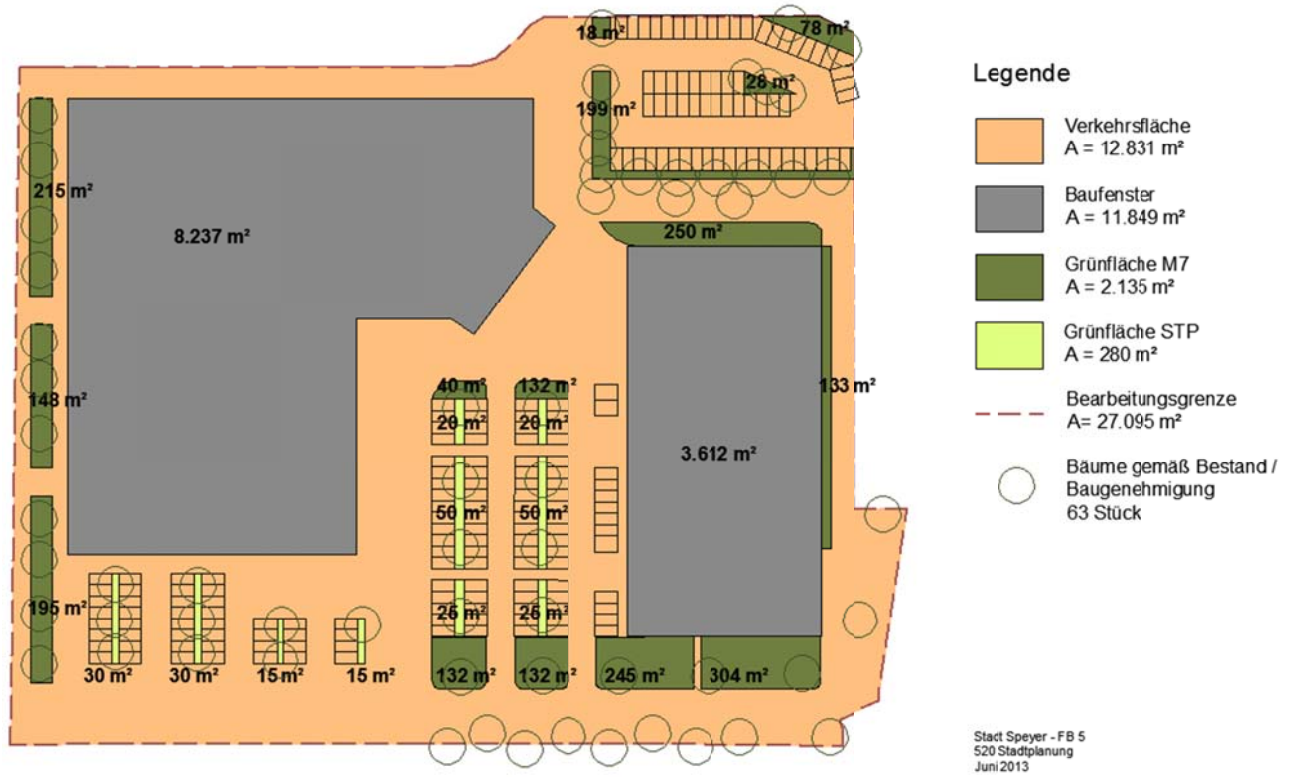

Abb. 14: Flächen Planung, Stadt Speyer, ohne Maßstab

Die Fläche M 7 östlich entlang des Möbelmarktes, kann wegen der notwendigen Feuerwehrumfahrt für das Gebäude nicht gänzlich realisiert werden. Sie wird an anderen Stellen verwirklicht.

Dennoch werden durch die geplante Bebauungsplanänderung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 011 A insgesamt 232 m² mehr Fläche versiegelt (siehe Tabelle). Innerhalb des Änderungsbereichs reduziert sich die Anzahl der Bäume um 26 von 89 auf 63 Stück.

Dies resultiert hauptsächliche daraus, dass sich im neuen Bebauungsplan die Anzahl der Stellplatzzahl von 346 auf 205 Stellplätze reduziert, wodurch die den Stellplätzen zugehörige Grünflächen und die Zahl der anzupflanzenden Bäume ebenfalls geringer ausfallen.

Sowohl der Verlust der Grünfläche, als auch die Bäume müssen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Hierfür stehen auf den Grundstücken 2594/5, 2594/8 und 2562/14 in der Lage „Am Schwalbenbrunnen“ Flächen zur Verfügung, auf denen eine Streuobstwiese im erforderlichen Umfang als ökologische Ausgleichsmaßnahme hergestellt werden kann. Die Maßnahme wird dem Verursacher zugeordnet.

Fazit

Für die Mehrversiegelung der Fläche von 232 m² und die Verringerung der Bäume von 26 Stück muss eine externe Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme im nahe gelegenen Raum verwirklicht werden, die für die Kompensierung geeignet und rechtlich gesichert ist.

10. BESCHREIBUNG UND DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Am westlichen Stadtrand von Speyer stehen in der Lage „Am Schwalbenbrunnen“ mehrere Flurstücke zur Verfügung (PI.Nr. 2594/5, 2594/8, 2594/14), auf denen der erforderliche Ausgleich stattfinden kann.

Abb. 15: Planungsgebiet und Lage der Kompensationsfläche „Am Schwalbenbrunnen“, Quelle Stadt Speyer, ohne Maßstab

Auf einem 6,00 m breiten Streifen entlang des Wirtschaftsweges in der Gewanne „Am Schwalbenbrunnen“ ist auf einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche ein Streuobststreifen zu erstellen. Der Abstand der Bäume beträgt 8,00 m. Bei 26 Bäumen bedeutet dies eine Fläche von 1248 m² (6 x 8x26). Damit sind sowohl der Verlust der Bäume alsauch die Mehrversiegelung ausgeglichen.

Die Kostenerstattung erfolgt gemäß Satzung. Es gelten die Bestimmungen der Satzung der Stadt Speyer zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB vom 09.07.1998.

Gemäß Anlage zu §2 Abs. 3 der oben genannten Satzung der Stadt Speyer umfasst die Schaffung einer Streuobstwiese folgende Maßnahmen:

- Bodenvorbereitung gem. DIN 18915,
- Anpflanzung von 26 Obstbäumen StU 10/12 inkl. Sicherungsmaßnahmen (Befestigung, Verbissschutz) auf einem 6,00 m breiten Streifen entlang des Wirtschaftsweges im Abstand von 8,00 m,
- Einsaat Gras-/ Kräutermischung auf der gesamten Flächen von 1248 m²,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die ersten 5 Folgejahre nach Herstellung der Flächen.

Für die Auswahl der Obstbäume gibt es seitens Stadt Speyer folgende empfehlenswerte Sorten:

Apfel	Kirsche	Birne
• Freinsheimer Taffet- Apfel • Gelber Edel- Apfel • Gelber Richard • Gänseblümchen • Graue Herbstrenette • Heimeldinger • Herrgottsapfel • Himbeerapfel von Holowaus • Pfälzer Schafsnase	• Speyerer Maikirsche	• Seitersbirne • Sommerapothekerbirne • Veldenzer • Waldseer Schmalzbirne

Die beschriebene Maßnahme entspricht den Zielen, die für diesen Teilraum im Landschaftsplan des FNP 2020 der Stadt Speyer genannt werden. Hier wird für die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Speyer und Dudenhofen, zu der die Gemarkung „Am Schwalbenbrunnen“ gehört, unter anderem die Entwicklung von Säumen mit Obstbäumen genannt.

11. MONITORING

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Klärung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (vgl. § 4c BauGB), sind auch die realisierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen im Rahmen der Bauaufsicht mit zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen beeinflussen ebenfalls Art, Maß und Dauer der Umweltauswirkungen, die der Bebauungsplan zur Folge hat. Während der Planaufstellung, d.h. bei der Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht, werden diese Maßnahmen bereits einbezogen.

Allerdings ist diesbezüglich auszuführen, dass keine erheblichen Auswirkungen ermittelt wurden und dass hinsichtlich der meisten Umweltauswirkungen wohl kaum Abweichungen von den Prognosen des Umweltberichts zu erwarten sind (z.B. Flächenverbrauch, Verlust an Vegetationsstrukturen).

Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten der 4. Änderung aufgefordert, die Stadt Speyer zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen von der Durchführung der Baumaßnahmen unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen. Die Fachämter der Stadtverwaltung sind aufgefordert, bei entsprechenden Erkenntnissen Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

12. ZUSAMMENFASSUNG ZUM UMWELTZUSTAND DES PLANGEBIETES BZW. DES BAUVORHABENS

Die im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass die durch eine konsequente Durchsetzung der Planung negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Sach- und Kulturgüter als nicht erheblich eingestuft werden können (vgl. UVP Büro Weissmann Ökologiemanatement, September 2001). Eine Ausnahme bildet das Schutzgut Boden, bei der die negative Auswirkung nicht erheblich aber nachhaltig ausfällt. Für die einzelnen Schutzgüter bedeutet das:

- Das **Schutzgut Boden** ist bereits aufgrund historischer Begebenheit in der Reaktivierung eingeschränkt. Die größere versiegelte Fläche stellt jedoch eine Verschlechterung dar und muss an geeigneter Stelle ausgeglichen werden.

- Das **Schutzgut Mensch** wird durch die Lärmpegelerhöhung nicht hörbar beeinträchtigt ist daher zu vernachlässigen.

- Das **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt** verschlechtert sich durch die Mehrversiegelung in geringem Maße, da nur eine eingeschränkte Bodenaktivierung stattfinden kann. Dies muss an geeigneter Stelle ausgeglichen werden.

- Das **Schutzgut Wasser** bleibt in seinen Funktionen erhalten, da eine Förderung der Vorortentwässerung stattfindet und Schadstoffeinträge vermieden bzw. nicht weiter erwartet werden.

- Das **Schutzgut Klima und Luft** verbessert sich leicht im mikroklimatischen Bereich durch die Schaffung thermischer Entlastungsinseln und die Öffnung der Gebäuderichtung im Nord-Süd Verlauf.

- Das **Schutzgut Landschaftsbild** bleibt unverändert. Die Errichtung eine Baufachmarktes Drive-Ins, anstatt eines Elektromarktes bedingt keine Verbesserung oder Verschlechterung.

• Das **Schutzgut Sach- und Kulturgüter** bleibt ebenfalls unverändert. Die Errichtung eine Baufachmarktes Drive-Ins, anstatt eines Elektromarktes bedingt auch hier keine Verbesserung oder Verschlechterung.

Die vorliegende Umweltprüfung befasste sich mit den, durch die Erweiterung des Baufachcenters Bauhaus hervorgerufenen Umweltbeeinflussungen der Umweltschutzgüter. Dabei ist festzustellen, dass durch die schlüssige Umsetzung des Bebauungsplanes 011 A „Kaserne Lyautey“ und dessen Änderung „11 G Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ und im Zusammenhang damit auch die Erweiterung des bereits bestehenden Bauhausgebäudes durch die Errichtung der Drive-In Arena mit den dazu gehörigen Parkplätzen, sowohl aus umwelttechnischer- als auch wirtschaftlicher Sicht, keine negative Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter mit sich bringt. Ausnahme bildet die mehr versiegelte Fläche, diese wird als nicht erheblich aber nachhaltig eingestuft und muss an geeigneter Stelle extern ausgeglichen werden.

13. QUELLENVERZEICHNIS

(1) UVP zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kaserne Lyautey, Speyer“ von Weissmann Ökologiemanagement, 2001

(2) BERICHT-Nr. 54411.06.1 BAUMASSNAHME Neubau einer BAUHAUS Drive-In Arena in Bauabschnitt I und II Speyer – Lyautey-Gelände, GEGENSTAND Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan, Gutachter Dr. Riyadh Shakir, 2011

(3) BERICHT-Nr. 54411.06.1 BAUMASSNAHME Neubau einer BAUHAUS Drive-In Arena in Bauabschnitt I und II Speyer – Lyautey-Gelände, GEGENSTAND Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan, Gutachter Dr. Riyadh Shakir, Überarbeitung und Ergänzung, Landschaftsarchitekturbüro Hofmann_Röttgen, 2013

(4) Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Lyautey- Gelände in Speyer, Accon Environmental Consultants, 2011

(5) LfUG (1998): Materialien zur Landespflege; Hinweise zum Vollzug der Eingriffregelung; Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim (HVE)

(6) Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer

VI. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Wird im Verfahren ergänzt.

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

FB 5 / 520 Stadtplanung

VII. ANLAGEN

ANLAGE 1: ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Wird im Verfahren ergänzt.