



Stadt Speyer  
 Bebauungsplan Nr. 011 G  
**„Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“**  
 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB

STAND:  
 SATZUNGSBESCHLUSS

## 1.0 VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch STR am 24.03.2011
Ortsübliche Bekanntmachung	am 16.09.2011 im Amtsblatt Nr. 035/2011
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	gemäß § 3 (1) BauGB 19.09.2011 - 05.10.2011
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (1) BauGB 20.09.2011 - 12.10.2011
Offenlagebeschluss	durch STR am 18.09.2014
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (2) BauGB vom 04.11.2014 bis 12.12.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	Am 31.10.2014 im Amtsblatt Nr. 038/2014
Auslegung	gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.11.2014 bis 12.12.2014
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB durch STR am
Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 (3) BauGB am
In Kraft getreten	am

## 2.0 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Ausschlaggebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 011 G „Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ war der Bau eines Drive-In´s für Baustoffe als Erweiterung des bestehenden Baumarktes der Fa. Bauhaus. Die Erweiterung wurde auf Grundlage einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“ genehmigt und realisiert.

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.

Hauptanliegen des neu zu erstellenden Bebauungsplans ist es, dafür Sorge zu tragen, 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 weiteren Elektromarktes geschaffen werden können.

In diesem Zusammenhang kann außerdem durch die Änderung des Bebauungsplans das Planungsrecht an die durch Befreiung genehmigten Gegebenheiten (siehe Begründung Nr. III 1.1) angepasst werden. Es wird außerdem ein naturschutzfachlicher Ausgleich verankert und dessen Refinanzierung gesichert.

### **3.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

#### **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.

#### **3.1 SCHUTZGUT MENSCH**

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 Geräuschemissionen und/oder kurzzeitige Geräuschspitzen sind weiterhin nicht zu erwarten. Die für ein reines Wohngebiet maßgeblichen Grenzwerte werden weiterhin eingehalten.

#### **3.2 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE, ARTENVIELFALT**

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 m<sup>2</sup> mehr versiegelten Fläche als sehr begrenzt bzw. als unwesentlich eingestuft werden. Die Neuanlage der Pflanzungen stellen hier eine Verbindung der Grüninseln her und wertet die Biotopvernetzungsfunktion auf.

#### **3.3 SCHUTZGUT BODEN**

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 m<sup>2</sup> gegenüber der vorherigen Planung. Diese wird als nicht erheblich jedoch nachhaltig eingestuft. Die Beeinträchtigung muss gemäß HVE ausgeglichen werden. Hierfür stehen die Grundstücke 2594/9 und /12, 2594/15 und /16 sowie 2562/18 in der Lage „Am Schwalbenbrunnen“ zur Verfügung, auf denen eine Streuobstwiese im erforderlichen Umfang als ökologische Ausgleichsmaßnahme hergestellt werden kann.

#### **3.4 SCHUTZGUT WASSER**

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.

#### **3.5 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT**

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 kommenden Jahren eine sich stetig fortsetzende Aufwertung des Mikroklimas stattfinden, da die Bäume mit zunehmendem Alter ein größeres Grünvolumen erwarten lassen. Insgesamt wirken sich die Änderungen durch die veränderte Gebäudestellung leicht positiv auf das Schutzgut Klima / Luft aus.

### **3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD**

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.

### **3.7 SCHUTZGUT SACH- UND KULTURGÜTER**

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 nicht statt und wird somit als neutral bewertet.

## **4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

### **4.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB)**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

### **4.2 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 ABS. 1 BAUGB**

Landesbetrieb Mobilität –LBM- Speyer Schreiben vom 12.10.2011

Der Landesbetrieb Mobilität weist darauf hin, dass der Verkehrsfluss auf der L528 nicht beeinträchtigt werden darf. Außerdem wird auf die geplante Ein- und Ausfahrt, jeweils nur für Rechtsabbieger, von/zur L 528 hingewiesen.

Die Anregungen betreffen keinen Festsetzungstatbestand. Sie können auf Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden. Die Ein- und Ausfahrt für Rechtsabbieger befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des hier zu ändernden Bebauungsplans Nr. 011 G Kaserne Lyautey, 1. Änderung, (Baustoffmarkt). Der Bebauungsplan steht dieser Maßnahme aber nicht entgegen. Die Begründung und die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

Stadt Speyer, Ordnungsamt + Stadt Speyer, Tiefbau Schreiben vom 05.10.2011

Das Ordnungsamt der Stadt Speyer und die Abteilung Tiefbau weisen darauf hin, dass die Fußgänger berücksichtigt werden müssen.

Die Erschließung des Sondergebietes wurde bereits im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“ realisiert. Die Änderung des Bebauungsplans betrifft allein das Sondergebiet. Die hier vorhandenen Grundstücke und die Straße sind privat. Eine bauliche Lösung ist deshalb außerhalb des Bebauungsplanverfahrens anzustreben und muss mit den Eigentümern diskutiert werden.

Stadt Speyer, Untere Naturschutzbehörde –UNB-  
Beirat für Naturschutz Schreiben vom 19.08.2011  
Schreiben vom 06.10.2011

Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Speyer und der Beirat für Naturschutz tragen Anregungen zu den Ausgleichsmaßnahmen, zur Eingriffsregelung, zur Zuordnungsfestsetzung und zur Erstellung des Umweltberichtes vor. Die Errichtung eines weiteren Pylons wird aus Artenschutzgründen kritisch gesehen.

Eine neue Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Die Neuversieglung und der Baumverlust fallen geringer aus als zunächst angenommen. Eine Externe Ausgleichsmaßnahme wurde festgesetzt. Die Zuordnungsfestsetzung wurde konkretisiert.

Der zweite Werbepylon entfällt. Die Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.

Stadt Speyer, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 27.06.2011  
Die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Speyer trägt Anregungen zur „Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ vor.

In die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen wird die Kennzeichnung entsprechend dem Vorgängerbebauungsplan übernommen. Die Begründung wird gemäß der genannten Formulierung angepasst. Die Standartauflagen der SGD – Süd werden in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Mannheim, im Auftrag der Deutsche Telekom GmbH,  
Schreiben vom 30.09.2011  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Trier Schreiben vom 26.09.2011  
Die Telekom Netzproduktion GmbH und Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH weisen auf im Plangebiet bestehende Kommunikationseinrichtungen hin.

Die dargestellten Empfehlungen der Telekom und Kabel Deutschland werden als Hinweise ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Stadtwerke Speyer GmbH, Schreiben vom 30.09.2011  
Durch die Stadtwerke Speyer wird darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser in den Kanal der Siemesstraße abzuleiten ist.

Es ist kein Beschluss erforderlich. Das Schmutzwasser des Drive-IN wurde an die bestehende Schmutzwasserleitung des Bauhaus-Bestandes angeschlossen, welche in der Straße zwischen Alt- und Neubau liegt, Richtung Schienentrasse läuft und hinter dem Retentionsbecken über einen letzten Schacht unter der Schienentrasse in die Siemensstraße mündet.

#### **4.4 OFFENLAGE (§ 3 ABS. 2 BAUGB)**

Im Rahmen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

#### **4.5 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 ABS. 2 BAUGB**

Landesbetrieb Mobilität Schreiben vom 10.12.2014  
Der Landesbetrieb Mobilität verweist noch einmal auf die Höhe des Webepylons. Dieser darf nach der Richtlinie des Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zur Werbung an Autobahnen, die auch für Bundes-, Landes- und Kreisstraßen anzuwenden ist, eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zum Pylon werden gemäß der oben genannten Richtlinie gepasst. Es darf ein Pylon mit einer Höhe von max. 20 m errichtet werden. Dies wird für zukünftig beantragte Pylone gelten.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Referat 41 Schreiben vom 05.12.2014  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 41, regt an, ein Sondergebiet "für großflächigen Einzelhandel und für dienstleistungsbezogene Gewerbebetriebe" festzusetzen. Da sich die Ausweisungen der Bebauungsplanänderung auch auf Gastronomie (Burger King Filiale) und Gewerbe (Autowaschanlage) erstrecken.

Der Anregung wird nicht gefolgt, es bleibt bei der Festsetzung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel. Hauptbestimmung des Bebauungsplans soll das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel sein.

Stadt Speyer, Wirtschaftsförderung, Schreiben vom 05.12.2014

Durch die Abteilung Wirtschaftsförderung, der Stadt Speyer wird angeregt, die innenstadtrelevanten Sortimente zu begrenzen.

Die Anregung wird zurückgewiesen. Eine weitere Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente erfolgt nicht. Eine Ergänzung des Hauptsortimentes durch Randsortimente wird als notwendig erachtet.

Beirat für Naturschutz, Schreiben vom 04.12.2014

Durch den Beirat für Naturschutz wird angeregt, auf dem Gelände funktionsgerechte Grünflächen mit anschließender Pflege und Hege, Pflanzung von Bäumen mit ausreichendem Wurzel- und Kronenraum sowie Schutz vor Autoverkehr herzustellen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die neu zur errichtenden Ausgleichsflächen werden als externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 03.12.2014

Die Telekom Netzproduktion GmbH weisen erneut auf im Plangebiet bestehende Kommunikationseinrichtungen hin.

Die dargestellten Empfehlungen wurden bereits als Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen.

Stadtwerke Speyer GmbH Schreiben vom 04.12.2014

Von Seiten der EBS wird auf das aktuelle Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG hingewiesen.

Es wird ferner angemerkt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan "Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)" ausgeführt ist, dass "eine Notentlastung in den Kanal" besteht. Einer Einleitung in den Kanal konnte von Seiten der EBS bisher nicht zugestimmt werden. Man bittet den Passus ist bis zur Abstimmung aus dem Bebauungsplan zu entfernen.

Durch die Stadtwerke Speyer wird darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser in den Kanal der Siemesstraße abzuleiten ist. Die Ableitung des Schmutzwassers bis dorthin ist Sache des Erschließungsträgers.

Hinweise und Begründung werden entsprechend den Anregungen angepasst.

## **5.0 AUSWAHL DER PLANUNG IN HINBLICK AUF ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

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.

Bei Fortbestand des Bebauungsplans Nr. 011 A kommt 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.