

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1733/2015

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei

Produkt:

Investitionskosten: nein ja

Betrag:

Drittmittel: nein ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja

Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	08.12.2015	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	15.12.2015	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 037 I "Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung"

hier:

Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss (gemäß § 10 BauGB)

Beschlussempfehlung:

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

- Über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 037 I „Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung“ wird gemäß der Sitzungsvorlage entschieden.**
- Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 037 H "Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.**
- Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.**

Begründung:

Der derzeit noch gültige Bebauungsplans Nr. 37 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ umfasst die Gewerbeansiedlungen im südlichen Teil Speyers. Festgesetzt ist für den Bereich um die Industriestraße ein Gewerbegebiet (GE) und für das Areal nördlich der Heinkelstraße ein Mischgebiet (MI).

Es haben sich im Plangebiet bereits Bordellbetriebe und Vergnügungsstätten angesiedelt. Derzeit liegen weitere Anträge und Anfragen für eine Spielothek, zwei Lasertagspielhalle und ein Bordell vor.

Insgesamt muss befürchtet werden, dass durch eine Umnutzung Zug um Zug ein Amüsier- und Rotlichtviertel entsteht.

Mit der Zulassung weiterer Bordellbetriebe würde im Bereich Industriestraße ein städtischer Schwerpunkt der Prostitution entstehen, welcher der Eigenart des Gewerbegebiets massiv entgegenläuft.

Es wird eine bauplanungsrechtliche Begrenzung der Vergnügungsstätten und Bordelle als notwendig erachtet, um städtebauliche Auswirkungen auf die Gewerbegebiete zu vermeiden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen in dieser Lage ist im Hinblick auf den Schutz der Funktionsfähigkeit und zum Erhalt des Gewerbegebietes nicht wünschenswert. Der Bereich ist bereits vorgeprägt, es soll ein Trading - Down verhindert werden.

Es ist daher nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 37 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ dahingehend zu ändern, dass solche Betriebe an diesem Standort zukünftig ausgeschlossen werden. Die bereits vorhandenen genehmigten Betriebe genießen Bestandsschutz.

Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen. Es handelt sich hier um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, in dem nur Vergnügungsstätten und bestimmte Unterarten von Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden sollen. Die übrigen im Bebauungsplan enthaltenen Zulässigkeitsmaßstäbe ändern sich nicht. Die Grundzüge der Planung sind demnach nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Vorbereitung oder Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten vor. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung eines vereinfachten Verfahrens erfüllt. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gilt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 18.09.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 037 I „Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 033/2014 am 26.09.2014 öffentlich bekannt gemacht.

In der Stadtratssitzung am 18.09.2014 wurden neben dem Aufstellungsbeschluss auch die Beschlüsse zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verabschiedet.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Bürger wurde am 21.08.2015 im Amtsblatt Nr. 033/2015 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Ausstellung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 31.08.2015 bis einschließlich 02.10.2015.

Innerhalb dieses Zeitraumes wurden keine Anregungen vorgetragen.

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 20.08.2015 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 I „Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung“ bis zum 02.10.2015 zu äußern.

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

- Behindertenbeauftragter der Stadt Speyer
- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Breitband-Projekt-Büro Rheinland-Pfalz
- Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe
- Evangelische Kirche der Pfalz
- Flugplatz Speyer/Ludwigshafen GmbH, Speyer
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Refferat-Flughafen
- Landesbetrieb Mobilität, Speyer
- Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
- Polizeidirektion Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 41
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH, Mannheim
- Vermessungs- und Katasteramt Landau
- 010 Gleichstellungsstelle
- 010 Büro OB
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-154, Immobilienverwaltung
- FB 2-210, öffentliche Sicherheit und Ordnung
- FB 2-214, vorbeugender Brandschutz
- FB 2-220, Straßenverkehr
- FB 3-310, Kultur, Bildung und Sport
- FB 4, Jugend, Familie und Soziales
- FB 5-502, Grünplanung
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-530, Bauaufsicht und Denkmalpflege
- Verkehrsbetriebe Speyer

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

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ▪ GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Lingen | Schreiben vom 01.09.2015 |
| ▪ Industrie- und Handelskammer, Rheinland-Pfalz | Schreiben vom 23.09.2015 |
| ▪ Kreisverwaltung Ludwigshafen, Gesundheitsamt | Schreiben vom 24.08.2015 |
| ▪ Palatina Geocon GmbH&Co. KG, Speyer | Schreiben vom 07.09.2015 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Regionalstelle Gewerbeaufsicht | Schreiben vom 02.09.2015 |
| ▪ Westnetz GmbH | Schreiben vom 02.09.2015 |
| ▪ FB 2-250, Umwelt u. Forsten, Untere Naturschutzbehörde | Schreiben vom 02.10.2015 |
| ▪ Beirat für Naturschutz | Schreiben vom 24.09.2015 |
| ▪ FB 2-250, Umwelt u. Forsten, Untere Immissionsschutzbehörde | Schreiben vom 24.09.2015 |
| ▪ FB 5, Fachbereichsleitung | Schreiben vom 20.08.2015 |
| ▪ FB 5 -501 Wirtschaftsförderung | Schreiben vom 28.09.2015 |
| ▪ FB 5 -540 Tiefbau / Tiefbau Vermessung | Schreiben vom 02.09.2015/02.09.2015 |
| ▪ Stadtwerke GmbH/ Entsorgungsbetriebe Speyer | Schreiben vom 22.09.2015 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

1. Anregung: Größere Flächenbegrenzung für innenstadtrelevante Einzelhandels assortimente

Einzelhandelsverband, Mittelrhein Rheinhessen Pfalz **Schreiben vom 01.10.2015**

Der Einzelhandelsverband Mittelrhein Rheinhessen Pfalz bringt Bedenken hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe, welche innenstadtrelevante Rand- und Ergänzungssortiment führen vor. Hier erscheint die Begrenzung von 10% der Verkaufsfläche bis höchsten 800 m² als zu hoch. Man ist der Ansicht, dass eine stärkere Flächenbegrenzung vorgesehen werden soll.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht zugestimmt. Eine weitere Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente erfolgt nicht.

Begründung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen. Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe besteht derzeit kein Erfordernis der Planung, zumal erst 2010 eine Anpassung des Bebauungsplans im Hinblick auf die Einzelhandelsbetriebe erfolgte. Seinerzeit wurde der innenstadtrelevante Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Es erfolgte eine Begrenzung der Randsortimente auf 10% und maximal 800 m² der Verkaufsfläche.

Die Zahlen wurden seinerzeit in Anlehnung an das LEP IV festgesetzt. Hier heißt es, dass für Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente vorgesehen sind. Als Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente auf einen Verkaufsflächenanteil von max. 10 % bzw. max. 800 m² VK begrenzt.

2. Redaktionelle Anregungen, Hinweise und Empfehlungen

Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken **Schreiben vom 15.09.2015**

Im Plangebiet befinden sich eine Gashochdruckleitung sowie ein Steuerkabel von Creos Deutschland GmbH. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen in einer Breite von 8 m (jeweils 4m rechts und links) gesichert. Der Maßnahme kann nur zugestimmt werden, wenn ein sicherer und störungsfreier Betrieb der Anlagen gewährleistet bleibt.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim **Schreiben vom 22.09.2015**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei Bauarbeiten im Plangebiet ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Vodafone, Kabel Deutschland GmbH, Trier **Schreiben vom 08.09.2015**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens Vodafone, Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Günter Ott, Ingenieurbüro für Industrieplanung**Schreiben vom 01.10.2015**

Von vorliegendem Bebauungsplan ist die Mineralölferrleitung der TanQuid GmbH & Co. KG incl. eines Steuerkabels im südlichen Bereich des Gebietes betroffen. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen von 3m Breite beiderseits der Leitungssachse gesichert. Der Schutzstreifen dient zur Sicherung des Bestandes, des Betriebes und der Wartung der Fernleitung. In diesem Bereich dürfen keine Gebäude errichtet, keine Bäume oder tiefwurzelnende Sträucher gepflanzt, keine über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Erdarbeiten durchgeführt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden, ohne eine ausdrückliche schriftliche Genehmigung vorgenommen werden.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie**Schreiben vom 10.09.2015**

Die Direktion Landesarchäologie regt an, die Standartinweise in den Bebauungsplan zu übernehmen. Ferner wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Landesamt für Geologie und Bergbau**Schreiben vom 28.09.2015**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt**Schreiben vom 02.09.2015**

Die SGD- Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz verweist auf ihr Schreiben zur 6. Änderung des Bebauungsplans vom 18.08.2010.

Darin gibt sie den Hinweis, dass bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) es möglich ist, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Mit der Zustimmung zum Bebauungsplan kann keine Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Erhöhung oder Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen abgeleitet werden.

Insbesondere bei Rheinhochwasser ist mit hohem Grund- und Druckwasserständen zu rechnen. Bei der Bauausführung ist dies zu beachten. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

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

Beschlussvorschlag

Es handelt sich um Hinweise und Empfehlungen zur Planung. Eine Beschlussfassung ist nicht notwendig.

Begründung

Die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan werden in den entsprechenden Punkten angepasst.

Teilweise waren die Hinweise wie z.B. die Leitungstrassen auch bereits vorhanden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass der Bauleitplan bereits umgesetzt ist. Die Erschließungsanlagen sind schon seit langem hergestellt. Eine größere Bautätigkeit auf Grundlage der Änderung des Bebauungsplans wird nicht erwartet.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Eine Änderung des Planentwurfs ergibt sich im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht.

Durch die Ergänzungen der Hinweise und Empfehlungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Bei Zustimmung zur Planung kann der Bebauungsplan Nr. 037 I "Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung" als Satzung beschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB gilt. Sie tritt nach § 17 Abs. 5 BauGB außer Kraft, sobald die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Anlagen:

- Übersicht über den Geltungsbereich
- Planzeichnung zum Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan