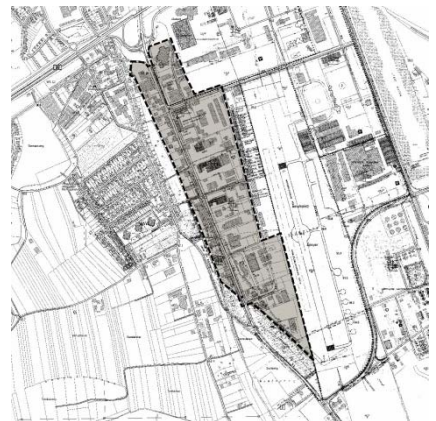


Stand: Satzungsbeschluss

BEBAUUNGSPLAN NR. 037 I

„ALTE RHEINHÄUSER WEIDE,
7. ÄNDERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



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

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß der Planzeichnung Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

EINZELHANDEL

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn:

1. sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z.B. Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf, Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, Maschinen- und Maschinenteile, Elektroinstallation und Elektroartikel, Heizungs-/Sanitärinstallation und Installationsartikel), wobei der Anteil der Einzelhandelsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet sein muss;

oder

2. es sich um Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher handelt;

oder

3. es sich um Einzelhandelsbetriebe handelt, die nur nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß der anhängenden Liste führen. Innenstadtrelevante Rand- und Ergänzungssortimente dürfen nur dann in das Angebot aufgenommen werden, wenn diese in räumlicher und fachlicher Verbindung zum Hauptsortiment stehen sowie dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet bleiben - max. 10% der Gesamtverkaufsfläche aber höchstens 800 m² Verkaufsfläche - und den Zielen der Stadtentwicklung nicht entgegen stehen;

oder

4. gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine funktionale Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsanlagen stattfindet und die vorhandene Verkaufsfläche um nicht mehr als max. 10 % vergrößert wird. Zulässig ist auch eine Erneuerung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes.

Die Ausnahmen sind nur zulässig, wenn durch das Vorhaben im Zusammenspiel mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

§ 11 Abs. 3 BauNVO bleibt von den Ausnahmen unberührt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 8 BauNVO sind im Teilbereich des Gewerbegebietes westlich der Industriestraße (GE) nur Gewerbebetriebe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig, die das Wohnen im westlich anschließenden Wohngebiet nicht wesentlich stören. Die Zulässigkeit der übrigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen/Nutzungsarten des § 8 BauNVO bleibt unberührt.

ÜBERSICHT NICHT ZENTRENRELEVANTER SORTIMENTE

(Quelle: GMA: Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer, Ludwigsburg 2012)

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

ABBILDUNG 1:ÜBERSICHT NICHT ZENTRENRELEVANTER SORTIMENTE, QUELLE: GMA: EINZELHANDELSENTWICKLUNGSKONZEPTION FÜR DIE STADT SPEYER, LUDWIGSBURG 2012

VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Im Mischgebiet sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO des Sektors Freizeit (wie Tanzbars oder Billardcafés, siehe Hinweise) zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist und von ihnen keine unzumutbaren Auswirkungen ausgehen.

BORDELLE

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

2. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Für den Bereich westlich der Industriestraße von der Zufahrt zur B39 bis zum dem die Rheinhäuserstraße und die Industriestraße verbindendem Fußweg (Flurstück 4345/56 ausschließlich) gilt, dass alle Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten sind. Für das Gewerbegebiet werden hinsichtlich der Tiefe der überbaubaren Fläche keine Einschränkungen gemacht.

4. GRUNDSTÜCKSGRÖÖE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Für den Bereich westlich der Industriestraße von der Zufahrt zur B39 bis zum dem die Rheinhäuserstraße und die Industriestraße verbindendem Fußweg (Flurstück 4345/56 ausschließlich) gilt, dass alle Baugrundstücke eine Mindestgröße von 200 m² nicht unterschreiten dürfen.

5. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 2 NR. 11 BAUGB)

Für den Bereich westlich der Industriestraße von der Zufahrt zur B39 bis zum dem die Rheinhäuserstraße und die Industriestraße verbindendem Fußweg (Flurstück 4345/56 ausschließlich) gilt, dass von den Baugrundstücken entlang der Umgehungsstraße (B 39) und der Auffahrt zu dieser keinerlei Zufahrten oder Zugänge zur klassifizierten Straße geschaffen werden dürfen. Sie sind gegen diese lückenlos einzufrieden und anzupflanzen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass zur Sicherung der Eingrünung des Baugebietes auf den Baugrundstücken Bäume und Sträucher anzupflanzen sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

BAUSCHUTZBEREICH DES LANDEPLATZES SPEYER-LUDWIGSHAFEN

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß §17 Luftverkehrsgesetz. Demnach darf die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Der beschränkte Bauschutzbereich liegt im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flugplatzbezugspunkt des Flugplatzes Speyer-Ludwigshafen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

KLASSIFIZIERUNG UNTERSCHIEDLICHER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

	Art	Vergnügungsstätte	Gewerbe (Verein)
Spiel	Spielhallen/Casinos	x	
	Wettbüros	x	
Freizeit	Diskotheken	x	
	Multiplexkinos	x	
	Bowlingcenter	x	(x)
	Billardclubs	x	(x)
	Nachtlöke	x	(x)
	Varietés	x	(x)
	Nacht-/Tanzbars	x	
	Hochzeitssäle	x	
	Lasertag-Anlagen	x	
	Stripteaselöke	x	
Erotik	Videoshows	x	
	Sexkinos	x	
	Swingerclubs	x	
	Bordelle		x
	Sexshops		x

ABBILDUNG 2: KLASSIFIZIERUNG UNTERSCHIEDLICHER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN, QUELLE: VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT FÜR DIE STADT SPEYER, STADT + HANDEL, 2015

Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie

Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig rechtzeitig (spätestens 1 Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommender archäologischer Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen kann.

Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es 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

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.

SGD SÜD – REGIONALSTELLE HOCHWASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ

Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) ist es möglich, 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.

DEUTSCHEN TELEKOM AG

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Diese müssen bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

Bei Bauarbeiten im Plangebiet ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Bezüglich der Telekommunikationstechnischen Anbindung neuer Gebäude ist eine rechtzeitige Absprache mit dem Bauherrenbüro PTI 21 Mannheim durchzuführen.

KABEL DEUTSCHLAND VERTRIEB UND SERVICE GMBH + CO.KG

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

CREOS DEUTSCHLAND GMBH

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

TANQUID / GÜNTER OTT, INGENIEURBÜRO FÜR INDUSTRIEPLANUNG

Vom vorliegenden Bebauungsplan ist die Mineralölfernleitung 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 Leitungsachse 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 tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt, keine über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Erdarbeiten durchgeführt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden, ohne unsere ausdrückliche schriftliche Genehmigung vorgenommen werden.