

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2126/2017

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Klonig, Sabine

**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	07.03.2017	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	21.03.2017	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 008 A - "Speyer Nord II - Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus";  
hier: Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Einleitung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

## Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 008 "Speyer Nord II, Neufassung" ist entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers einzuleiten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 008 A „Speyer Nord II - Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus" soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 008 "Speyer Nord II, Neufassung" in diesem Teilbereich ersetzen. Das Plangebiet wird entsprechend dem beigefügten Lageplan abgegrenzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Heimtextil- und Einrichtungsfachmarktes zu schaffen.
2. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird dennoch durchgeführt.
3. Dem vorliegenden Konzept der Fa. Bauhaus: „Umnutzung des ehemaligen Bauhaus-Geländes, Schifferstadter Straße" wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden/TÖB gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs durchzuführen und anschließend einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt das Vorhaben der SGD Süd zur raumordnerischen Beurteilung vorzulegen und ggf. ein Zielabweichungsverfahren in die Wege zu leiten.

## Begründung:

## **Ausgangssituation**

Die Firma Bauhaus AG betrieb bis gegen Ende des Jahres 2004 auf dem Grundstück an der Schifferstadter Straße einen Baumarkt mit Gartencenter. Seit der Verlagerung des Bauhaus-Markts auf das Gelände der ehemaligen Lyautey-Kaserne stehen die Gebäude des alten Marktes weitgehend leer (Gartenmöbelausstellung). Seither wurden von Seiten der Stadt sowie der Eigentümerin (Bauhaus AG) erhebliche Anstrengungen unternommen eine Nachnutzung für die Immobilie zu finden, die aber bisher alle erfolglos blieben. Das zeigt, dass die zurzeit planungsrechtlich zulässige Nutzung „Baumarkt mit Gartencenter“ sich an diesem Standort nicht mehr realisieren lässt. Die Thematik wurde wiederholt im Bau- und Planungsausschuss erörtert. (Ausführliche Chronologie des Vorgangs siehe Vorlage 2099/2017 vom 24.01.2017 ab S.2)

## **Vorhabenbeschreibung** Städtebaulicher Entwurf, s. Anlage

In der Bestandsimmobilie soll neben einem Lebensmittelvollsortimenter (REWE) mit einer Verkaufsfläche von 1500 m<sup>2</sup> ein Heimtextil- und Einrichtungsfachmarkt (Hammermarkt) mit einer Verkaufsflächengröße von 2660 m<sup>2</sup> entstehen. Im REWE Markt sind ein Getränkemarkt mit 166 m<sup>2</sup> sowie ein Backshop mit 44 m<sup>2</sup> vorgesehen. Es handelt sich dabei um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO. Der bestehende Baukörper soll nach Angaben des Investors unverändert bleiben. Beide Märkte erhalten eine eigene, nach Norden ausgerichtete Eingangsanlage.

Als weitere Nutzung soll im Bereich des heutigen Glaspavillons eine Schnellgastronomie (KFC) entstehen.

Die Zufahrten zum Grundstück über die Schifferstadter und die Spaldinger Straße sowie die Erschließung der Stellplätze werden beibehalten.

## **Städtebauliche Erforderlichkeit**

Durch den dauerhaften Teil-Leerstand am Standort Schifferstadter Straße wird eine wichtige Stadteingangssituation inklusive ihres Umfeldes zunehmend abgewertet. Eine Folgenutzung der Immobilie ist deshalb städtebaulich zwingend erforderlich. Das neue Konzept zur Ansiedlung eines REWE Lebensmittelmarktes und eines Hammer Heimtextil- und Einrichtungsfachmarktes sieht eine städtebaulich verträgliche Revitalisierung der zurzeit nur provisorisch genutzten Immobilie vor.

## **Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Nord**

Gleichzeitig ist die Nahversorgung im Stadtteil Nord dringend zu verbessern. In mehreren Gutachten (Stadt + Handel: Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Speyer-Nord, 2015; Gutachterliche Stellungnahme der GfK zur prospektiven Nachnutzung des ehemaligen Bauhausstandortes in Speyer, 2015) wird festgestellt, dass das Angebot im Nahversorgungszentrum am Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz für den Stadtteil nicht ausreichend und flächendeckend ist.

Im Stadtteil Nord stehen zur Deckung dieses Bedarfs nur wenige Standorte für eine zeitgemäße Einzelhandelsnutzung zur Verfügung. Zuletzt wurde der Standort an der Waldseer Straße – eine bisher unversiegelte Fläche - vom Rat, auch aufgrund von vielen Anwohnerbeschwerden, zurückgestellt (Vorlagen-Nr.: 1390/2014, vom 12.11.2014 und Vorlage 2099/2017 vom 24.01.2017). Dahingegen ist die Umwidmung des alten Bauhaus – Areals, das bereits ein geeignetes Gebäude für eine Einzelhandelsnutzung vorhält, prädestiniert.

Der Lebensmittelvollsortimenter stellt weiterhin eine qualitative Ergänzung zum Netto

Discounter am Nahversorgungsstandort Weißdornweg dar.

### **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Auch aus ökologischer Sicht ist der Standort zu bevorzugen, da keine unbebauten Flächen zusätzlich in Anspruch genommen werden müssen. Die Bestandsimmobilie findet in einer Art Flächenrecycling eine Wiederverwertung. Dies entspricht dem unmittelbar im BauGB verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt auch zum Schutz von Natur und Landschaft bei. Hinzu kommt, dass durch die verkehrsgünstige Lage zusätzlicher Verkehr vermieden wird, womit auch den Klimazielen der Stadt Rechnung getragen wird.

Insgesamt hat daher dieser Standort zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Heimtextil- und Einrichtungsfachmarktes erste Priorität in der städtebaulichen Entwicklung.

### **Anpassung des Einzelhandelsgutachtens**

Der Standort des Planvorhabens befindet sich in einem im Einzelhandelsentwicklungskonzept (GMA 2012) der Stadt Speyer ausgewiesenen Ergänzungsstandort, der ausschließlich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist. Dies steht zunächst im Widerspruch zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Zur Umsetzung des Projektes wird parallel zur Bebauungsplanänderung eine Anpassung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Speyer vorgenommen.

### **Raumordnerische Prüfung/ Zielabweichungsverfahren**

Aufgrund der möglichen Auswirkungen dieses Projektes auf den Zentralen Versorgungsbereich Speyers und auf andere Versorgungsstrukturen, wie das Nahversorgungszentrum Weißdornweg, wird ein Raumordnungsverfahren erforderlich in dem die obere Planungsbehörde (SGD Süd, Neustadt) die Verträglichkeit mit den Belangen der Regional- und Landesplanung prüft.

Die Ansiedlung des Heimtextil- und Einrichtungsfachmarktes wurde bereits in der Vergangenheit von der SGD im Rahmen einer Raumordnerischen Prüfung positiv beurteilt (Bescheid SGD Süd vom 28.03.2006). Dabei wurden die innenstadtrelevanten Sortimente auf maximal 430 m<sup>2</sup> beschränkt.

Für den Lebensmittelmarkt steht eine abschließende positive Raumordnerische Prüfung der SGD noch aus.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist zu klären, in welcher Form das Vorhaben raumordnerisch überprüft werden muss. Nach bisherigen Aussagen der SGD Süd ist ein Zielabweichungsverfahren in Gang zu setzen.

### **Änderung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes**

Die Zulässigkeit von Vorhaben für den Bereich der ehemaligen Bauhausimmobilie wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ geregelt (vgl. Anlage). Er setzt für das Gebiet ein Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 6500 m<sup>2</sup> fest.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ zu ändern.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Heimtextil- und

Einrichtungsfachmarktes zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes (Entwurf) erarbeitet werden. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.008 „Speyer Nord II, Neufassung“ in seinem Geltungsbereich ersetzen.

Innerhalb des neu aufzustellenden Bebauungsplanes soll ein Sondergebiet für den Einzelhandel mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel + Nahversorgung“ festgesetzt werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird getrennt betrachtet und soll entsprechend für den Lebensmittelvollsortimenter auf max. 1500 m<sup>2</sup> und für den Heimtextil- und Einrichtungsfachmarkt auf max. 2660 m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes schreibt lediglich den Bestand des Hauptgebäudes in baulicher Hinsicht fest und definiert keine wesentlichen architektonischen Änderungen. Ein Umbau soll lediglich innerhalb des Gebäudes stattfinden und die Eingangssituation sollen angepasst werden. Hinsichtlich der Gebäudekubatur des Hauptgebäudes, der Zufahrten und der Parkplatzsituation sind keine Änderungen vorgesehen. Es ist vorgesehen, den Glaspavillon durch einen Neubau zu ersetzen, der den Anforderungen einer Schnellgastronomie entspricht (ca. 750 m<sup>2</sup>).

Aus diesem Grunde ist eine landespflegerische Eingriff–Ausgleichs-Bilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die schon im Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ grünplanerischen Festsetzungen werden voraussichtlich in den Änderungsplan integriert.

Der Flächennutzungsplan 2020 ein Sondergebiet dargestellt. Die projektierte Planung ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan abgebildet.

### **Verfahren - Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) gem. § 13 a BauGB**

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs und der Projektentwicklung durch einen Vorhabenträger, soll das Planungsinstrument des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ nach § 12 BauGB gewählt werden. Der Antrag vom Investor auf Einleitung des Verfahrens liegt vor (s. Anlage). Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag mit dem Investor abzuschließen, in dem u. a. die Kostenübernahme für Planung und eventuell erforderlich werdende Gutachten vereinbart werden soll.

Weiterhin kann für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Ein beschleunigtes Verfahren kann durchgeführt werden wenn:

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

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

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1

und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden.

- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Gemäß UVPG (Anlagen 18.6.1 i. V. m. 18.8) ist für Einzelhandelsgroßprojekte jedoch eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung erforderlich, da die zulässige Grundfläche ca. 7500 m<sup>2</sup> beträgt und somit der Schwellenwert von 5.000 m<sup>2</sup> überschritten wird.

Da es sich jedoch nur um eine Umnutzung einer vorhandenen Immobilie handelt, ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben wird. Kommt die Vorprüfung zu diesem Ergebnis, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden.

Eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung soll allerdings trotz beschleunigtem Verfahren dennoch durchgeführt werden.

Die o.g. umweltrelevanten Belange (Umweltverträglichkeitsvorprüfung) sollen ebenfalls in der frühzeitigen Beteiligung abgearbeitet werden. Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Voraussetzungen ändern, so wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

### **Verfahrensschritte**

Die Verwaltung wird beauftragt auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### **Planungskosten**

Sämtliche für Gutachten anfallende Planungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

### **Anlagen:**

- Übersicht über den Geltungsbereich
- städtebaulicher Entwurf

### **Anlagen Im Ratsinformationssystem**

- Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“

Speyer, den 21.02.2017