

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0081/2006

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Daniela Schmitt

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	03.05.2006	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	11.05.2006	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 008 A - "Speyer Nord II - Teilbebauungsplan Fachmarkt";  
hier: Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Einleitung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) 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 „Gesellschaft für Projektentwicklung, Generalplanung und Projektsteuerung mbH“ einzuleiten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 008 A „Speyer Nord II - Teilbebauungsplan Fachmarkt“ soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 008 "Speyer Nord II, Neufassung" in diesem Teilbereich ersetzen.  
Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt.  
Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einrichtungsmarktes und eines Autohauses zu schaffen.
2. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## Begründung:

Die Firma Bauhaus AG betrieb an der Schifferstadter Straße einen Baumarkt mit Gartencenter. Seit der Neuerrichtung des Bauhaus-Markts im Bereich der ehemaligen Lyautey-Kaserne stehen die Gebäude des alten Marktes leer.

Die Firma Bauhaus bereitet gegenwärtig die Nachnutzung der Baulichkeiten vor. Die Thematik wurde wiederholt im Bau- und Planungsausschuss erörtert. Wir verweisen diesbezüglich auf die Vorlagen vom 11.05.2005 (Umlauf), Nr. 0237/2005 vom 07.12.2005 und Nr. 0050/2006 vom 22.03.2006 (Umlauf).

## Zum vereinfachten raumordnerischen Verfahren

Da von Seiten der Firma Bauhaus eine Nachnutzung als Einzelhandelsstandort angestrebt wird, wurde aufgrund der übergemeindlichen Relevanz eine vereinfachte raumordnerische Prüfung erforderlich.

Das hierzu notwendige Verfahren wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Obere Landesplanungsbehörde durchgeführt.

Dem in den Antragsunterlagen zum raumordnerischen Prüfverfahren enthaltenen Sortimentskonzept lagen folgende Nutzungen zu Grunde:

**Einrichtungsmarkt (Roller-Markt) – Verkaufsfläche 4.270 qm**

**Autohaus – Verkaufsfläche 1.200 qm**

Der Einrichtungsmarkt sollte folgende Sortimente anbieten:

Möbel	3000 qm
Beleuchtung / Lampen	120 qm
Haushaltsartikel	300 qm
Heimtextilien	120 qm
Teppichboden / Teppiche	440 qm
Malerbedarf	150 qm
Gardinen	140 qm
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>4.270 qm</b>

Die Stadt Speyer nahm hierzu entsprechend der Vorlage vom 22.03.2006 (Umlauf) Stellung.

Das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung liegt mit Schreiben vom 28.03.06 vor. Es hat sich gezeigt, dass die Notwendigkeit zur Reduzierung des innenstadtrelevanten Sortimentes auf maximal 10 % der Verkaufsfläche nicht nur von der Stadt Speyer sondern auch von der Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz (jetzt: Verband Region Rhein-Neckar) und dem Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V. gesehen wird.

Insgesamt betrachtet kommt die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit dem Abschluss der raumordnerischen Prüfung zu dem Ergebnis, dass die geplante Umnutzung des ehemaligen Bauhaus-Markts in der Schifferstadter Straße in Speyer in der vorgelegten Planung mit einem Einrichtungsmarkt (Verkaufsfläche 4.270 qm) und einem Autohaus (Verkaufsfläche 1.200 qm) den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung entspricht, jedoch unter der Maßgabe, dass die Verkaufsflächen der innenstadtrelevanten Sortimente des Einrichtungsmarkts 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also maximal 430 qm, nicht überschreiten. Von den in den Antragsunterlagen aufgeführten Artikeln des Einrichtungsmarktes sind die Sortimente: Beleuchtung/Lampen, Haushaltsartikel, Heimtextilien und Gardinen als innenstadtrelevant zu betrachten. (vgl. Anlage)

Da die Stadt Speyer grundsätzlich an einer Folgenutzung des Gebäudes in der Schifferstadter Straße interessiert ist, hat man sich bereits in den vorangegangenen Stellungnahmen bereit erklärt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet zu erstellen. Zunächst sollte jedoch das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung abgewartet werden. Da sich das Prüfergebnis der SGD mit der entsprechenden Stellungnahme der Stadt Speyer deckt und man insgesamt zu einen positiven Bescheid gekommen ist, kann nun das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

## **Änderung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

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 in Rede stehende Gebiet ein Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt fest.

Die zur Zeit planungsrechtlich zulässige Nutzung wird sich jedoch an diesem Standort nicht mehr realisieren lassen, da die Firma Bauhaus einen neuen Markt auf dem Lyautey-Gelände eröffnet hat und die Immobilie sicher nicht an Konkurrenzbetreiber weitergeben wird. Deshalb ist es notwendig eine sinnvolle und verträgliche Nachnutzung für das Objekt zu finden.

Daher wird es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der zur Zeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ zu ändern. Damit soll zum einen die Umsetzung des raumordnerischen Prüfergebnisses gewährleistet und zum anderen aber auch den Investoren eine Planungssicherheit garantiert werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einrichtungsmarktes und eines Autohauses zu schaffen.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs und der Projektentwicklung durch einen Vorhabenträger, soll das Planungsinstrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gewählt werden. (Antrag auf Einleitung des Verfahrens liegt vor) 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. Der Bebauungsplan soll auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlage) erarbeitet werden. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ in seinem Geltungsbereich ersetzen.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung durch die Umplanung nicht berührt werden: Bereits der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ normiert für den Standort ein Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Baumarkt und Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 6500 m<sup>2</sup>.

Auch innerhalb des neu aufzustellenden Bebauungsplanes soll ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt werden, lediglich die Zweckbestimmung soll nun Einrichtungsmarkt und Autohaus lauten. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird beibehalten, hier wird jedoch eine Ergänzung erfolgen, welche das innenstadtrelevante Sortiment entsprechend des raumordnerischen Bescheides limitiert.

Ein Umbau soll lediglich innerhalb des Gebäudes stattfinden. Hinsichtlich der Gebäudekubatur, der Zufahrten und der Parkplatzsituation sind keine Änderungen vorgesehen, so dass diesbezüglich der bauliche Bestand festgesetzt wird.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann innerhalb des vereinfachten Verfahrens nach § 13 abgesehen werden. Ebenso werden die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes entbehrlich.

Der Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ ist bereits verwirklicht. Die Änderung des Bebauungsplanes schreibt lediglich den Bestand fest und definiert keine neuen baulichen Erweiterungen. 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. Schon für den Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ wurden Festsetzungen für die Grünplanung getroffen, diese werden auch in den Änderungsplan integriert. Ebenso sollen die grünplanerischen Auflagen, die mit der damaligen Baugenehmigung einhergingen, im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Der Flächennutzungsplan wurde seinerzeit im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ geändert. Im Bereich der aktuell angestrebten Änderung stellt er ein Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter im Sinne einer großflächigen Einzelhandelsnutzung dar. Die angestrebte Planung ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Innerhalb der aktuellen FNP – Fortschreibung wird ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan abgebildet. Die Verwaltung wird beauftragt einen Bebauungsplanentwurf gemäß den oben genannten Ausführungen zu erarbeiten und auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Anlagen:**

- Ergebnis der raumordnerischen Prüfung
- Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens
- Übersicht über den Geltungsbereich
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“
- Vorhaben – und Erschließungsplan der Fa. Bauhaus