

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2228/2017

**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	20.06.2017	öffentlich	zurückgestellt
Stadtrat	28.06.2017	öffentlich	zurückgestellt
Bau- und Planungsausschuss	05.09.2017	öffentlich	abgelehnt

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 050 „Armensünderweg“,  
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 1 Abs. 3 BauGB**

## **Beschlussempfehlung:**

Der Rat der Stadt Speyer beschließt, den Bebauungsplan Nr. 050 „Armensünderweg“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird entsprechend dem beigefügten Lageplan abgegrenzt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung unter Berücksichtigung der klimatischen und grünplanerischen Ziele der Stadt Speyer zu schaffen.

Für das Gelände wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Aufstellung des Plans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des neu zu erstellenden Bebauungsplans befindet sich zwischen Armensünderweg und Industriegleis. Hier befand sich vormals ein Gärtnereibetrieb.

Für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei Eberle wurde bereits 2006 erstmals eine Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung gestellt. Diese wurde seinerzeit jedoch auf Grund der benachbarten gewerblichen Nutzung und der Nähe zum Industriegleis abgelehnt.

Seitdem gab es immer wieder Anfragen zur Nachnutzung der Fläche.

2010 wurde der größte Teil der Fläche durch einen privaten Investor, der zuvor bereits die Klamtdruckerei gekauft hatte, erworben. Weitere Flächen erwarb er 2013 von der deutschen Bahn und von der Stadt Speyer.

Der Besitzer plant derzeit eine rein gewerbliche Nutzung der Fläche. Geplant sind Hallen, Kleinhallen und Garagen. Die Zufahrt soll über das ehemalige Klamtgelände erfolgen. Eine Bauvoranfrage (BVA 112-2017) liegt vor.

### **2. Bestand**

Der dreieckige Planungsbereich wird von Norden und Südosten her von Gewerbegebieten umschlossen. Im Westen befindet sich im Armensünderweg eine Wohnbebauung aber auch Kleingewerbe. Im Südosten grenzt das Industriegleis an, welches ca. 4 – 5 mal (8 – 10 Zugbewegungen) am Tag befahren wird. Die Fläche liegt derzeit überwiegend brach, die seinerzeit dort vorhandenen Gewächshäuser wurden rückgebaut.



Abb.1: Lage im städtischen Zusammenhang

### 3. Vorhandenes Planungsrecht

Die Fläche liegt im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Plangebiet ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Speyer ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

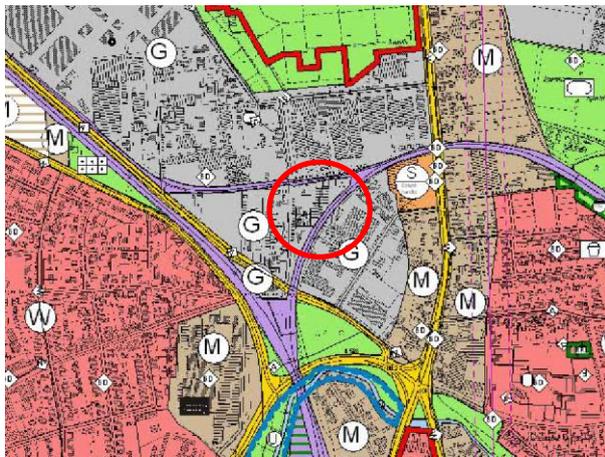


Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP 2020, ohne Maßstab

### 4. Erforderlichkeit eines Bebauungsplans

Prinzipiell passt sich die durch den Eigentümer beabsichtigte gewerbliche Nutzung von der Art her in die Umgebung ein.

Eine Genehmigung der Vorhaben nach § 34 BauGB ist jedoch nicht möglich, es handelt sich insgesamt um ein heterogenes Gebiet, mit angrenzender Gewerbe-, Misch- aber auch Wohnnutzung. Das Maß der baulichen Nutzung lässt sich nicht aus der Umgebung herleiten und auch bezüglich der überbaubaren Flächen ist keine eindeutige Rechtslage vorhanden. Ebenso werden durch eine Neubebauung unterschiedliche private und öffentliche Belange tangiert, die eine Abstimmung über ein Bauleitplanverfahren unbedingt erforderlich machen. Ziel der Bauleitplanung:

- Ziel unter Gesichtspunkten der Stadtentwicklung ist Wiedernutzbarmachung aufgegebener Gewerbeflächen.

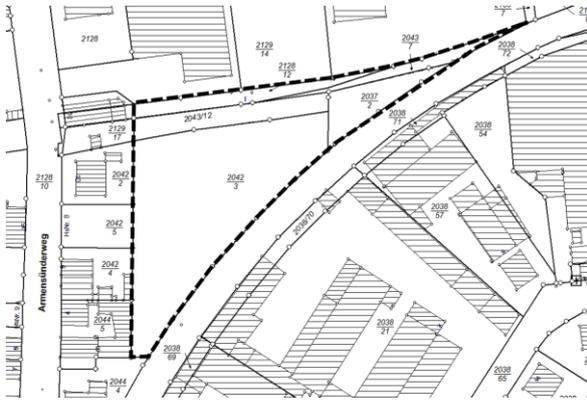
- Planerisches Ziel ist vor dem Hintergrund der heterogenen durch Wohnen und Gewerbe geprägten Gebietsstruktur das Einpassen der neu zu beplanenden Grundstücke in den städtebaulichen Gesamtkontext. Hierbei muss besonders auf die benachbarte Wohnnutzung Rücksicht genommen werden.  
Es soll ein verträgliches Nebeneinander bezüglich der Wohn- und der Gewerbenutzung stattfinden. Ggf. muss eine Feingliederung des Gewerbegebietes stattfinden oder ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden.  
Die überbaubaren Flächen sollen in ihrer Anordnung mit Rücksicht auf die Wohnbebauung festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll den Vorgaben der Baunutzungsverordnung entsprechen.
- Unter stadtklimatischen Zielen ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass Bahngleise in der Regel einen Frischluftkorridor durch die Stadt darstellen. Ein Grün- und Freiflächenkonzept für die gesamte Stadt soll aufgestellt werden. Hier sollte ein entsprechender Grünabstand eingehalten werden, der eine entsprechende klimatische Wirkung erzielen kann. Eine Dach- und Fassadenbegrünung soll etabliert werden. Aber auch die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik soll zulässig sein.
- Landschaftsplanerisches und grünordnerisches Ziel ist eine Grünvernetzung entlang der Gleise. Ebenso unter diesem Aspekt ist ein Abstand zu den Gleisen erforderlich. Auch in anderen Baugebieten rückt die Bebauung bewusst vom Gleiskörper ab (z.B. Roßsprung hier 20 m zzgl. Gartenzone, Martinskirchweg hier 10 m Gartenzone).  
Zur Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaft ist zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Naturschutz zu erstellen.
- In Bezug auf den Artenschutz müssen für die Bahngleise und die Brachfläche entsprechende Untersuchungen stattfinden.
- Die benachbarte Wohnnutzung darf durch den Gewerbelärm nicht beeinträchtigt werden. Die gewerbliche Nutzung darf durch den vom Industriegleis ausgehenden Lärm nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung gutachterlich nachzuweisen.
- Im Hinblick auf die Gärtnerei und den Gleiskörper sollen in Bezug auf die zukünftige Nutzung gutachtliche Aussagen zu möglichen Schadstoffeinträgen getroffen werden.

Insgesamt wird daher zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der zurzeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Bebauung eine Bebauungsplanneuaufstellung erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist hier eine Gewerbefläche dargestellt. Damit ist die Planung als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

Um die Verwirklichung der Planung nicht zu gefährden, sollen Baugesuche zunächst zurückgestellt werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 050 ist aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Einbezogen werden die folgenden Grundstücke: 2042/3, 2043/12, 2128/12, 2043/7 und 2037/2.



**Abb. 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab**

Für den Bereich wird ein Bebauungsplan erstmals aufgestellt.

## 5. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann 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.

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung hierzu sind gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz (UVG) für das Vorhaben nicht erforderlich. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4400 m<sup>2</sup>. Damit befindet sich die Grundfläche weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Der Bebauungsplan Nr. 50 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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 BauGB kann abgesehen werden.
- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Voraussetzungen ändern, so wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

## 6. Kosten

Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten sollen von dem Eigentümer übernommen werden. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostenübernahme, der Umsetzung der Planung und der grünordnerischen Regelungen abgeschlossen werden.

## 7. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird beauftragt eine städtebauliche Konzeption zu entwickeln und hierbei die Interessen des Eigentümers mit abzuwägen. Dieses soll dem Bau- und Planungsausschuss zur Beratung vorgelegt werden. Dieser Punkt ist separat zu verhandeln.

## Anlagen:

- 1. Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Nr. 050 „Armensünderweg“.

Anlage 1



Bebauungsplanentwurf Nr. 050  
"Armensünderweg"



Abgrenzung des Geltungsbereiches

