

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2284/2017

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	05.09.2017	öffentlich	Information

**Betreff: Bebauungsplan "Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung" und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortsgemeinde Haßloch – Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Stellungnahme der Stadt Speyer**

Information:

Der Bau und Planungsausschuss wird über der Stellungnahme der Verwaltung zu den o.g. Bebauungsplan- bzw. Flächennutzungsplanänderungen informiert.

Begründung:

Die Ortsgemeinde Haßloch hat die Stadt Speyer mit Schreiben vom 06.07.2017 darum gebeten, bis zum 14.08.2017 Stellung zur o.g. Bebauungsplan- und zur zugehörigen Flächennutzungsplanänderung zu nehmen.

Anlass und Aufgabe

Der Aufstellungsbeschluss des o.g. Bebauungsplans erfolgte bereits am 22.06.2016. Die Stadt Speyer wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht zur Stellungnahme aufgefordert. Die Verwaltung hat mit Schreiben vom 11.05.2017 dennoch um Beteiligung und die Vorlage einer Auswirkungsanalyse auf die Einzelhandelsstruktur in Speyer gebeten. In der Sitzung am 28.06.2017 hat der Gemeinderat Haßloch über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen abgewogen und die Stadt Speyer mit Schreiben vom 06.07.2017 über das Ergebnis informiert. Der Beschluss lautet, die Stadt Speyer im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB als Träger öffentlicher Belange und nicht als Nachbarkommune an der Planung zu beteiligen. Die seitens der Stadt geforderte Auswirkungsanalyse wurde zwischenzeitlich erstellt und ist nun Teil der Offenlage und Trägerbeteiligung.

Bestand:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den südöstlichen Teil des bereits seit dem Jahr 2000 ausgewiesenen Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“, das nördlich an die Ortslage von Haßloch angrenzt. Bislang war in dem Gewerbegebiet großflächiger Einzelhandel nicht zulässig.

Planung:

Die Firma BAUHAUS beabsichtigt nun in einem Teilbereich des bisherigen Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“ die Errichtung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenbaumarktes. Deshalb sind die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans notwendig.

Geplant ist ein Sondergebiet „Baumarkt“ gem. § 11 BauNVO. Zulässig soll dabei ein Fachmarktzentrum für großflächigen Groß- und Einzelhandel mit Produkten für Werkstatt, Haus und Garten sein. Die Größe des neu geplanten Sondergebiets beträgt insgesamt ca. 35.500 m². Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl beträgt 0,4; insgesamt sind daher maximal ca. 14.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

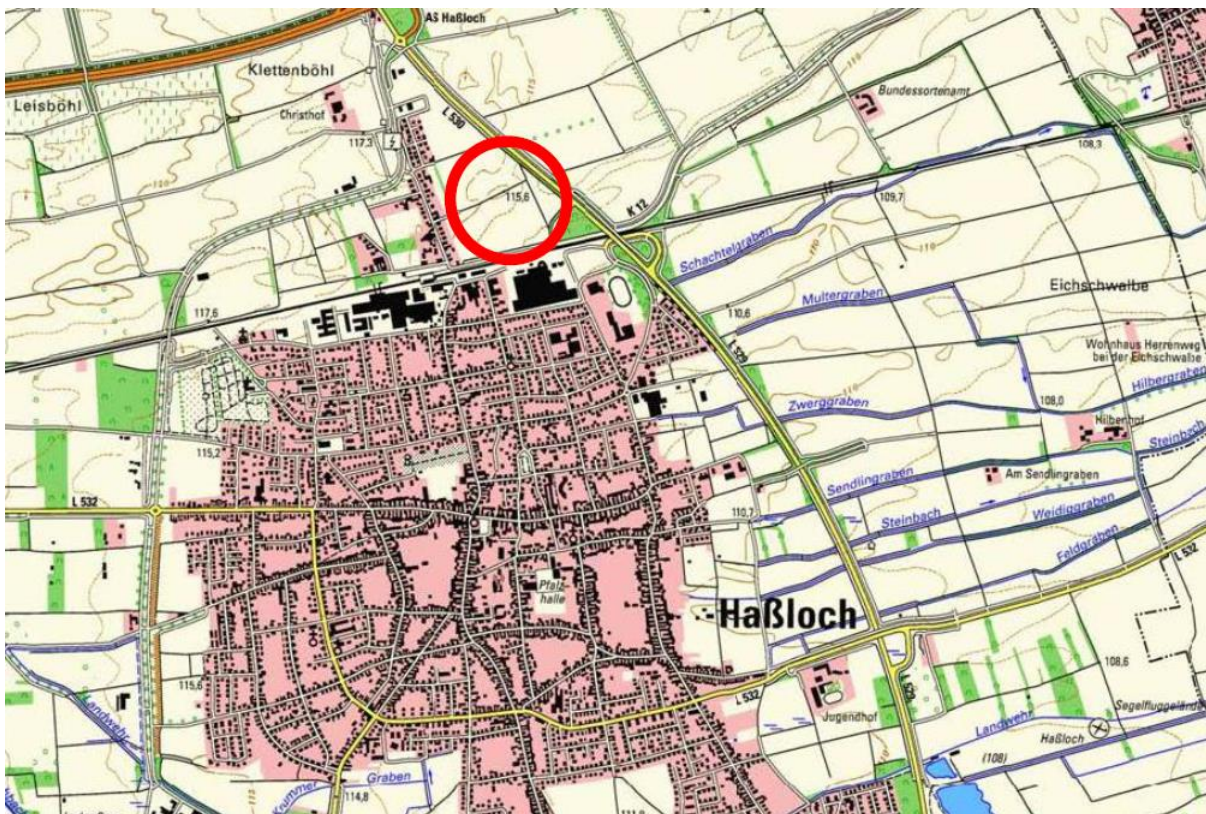
Die Verkaufsfläche verteilt sich auf die folgenden Verkaufsbereiche:

Ladengeschäft Baumarkt	6.383 m ²
Warmhalle Gartenmarkt	3.375 m ²
befahrbare Gebäudeteile (Drive-In-Bereich)	1.736 m ²
Überdachte Freiverkaufsfläche	2.093 m ²
Gartenhausausstellung	400 m ²

Etwas weniger als 800 m² der gesamten Verkaufsfläche dürfen insgesamt für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.

Lage des Plangebietes in Haßloch

aus BP-Entwurf, Piske 14.06.2017





Stellungnahme der Stadt Speyer mit Schreiben vom 10.08.2017 an das ausführende Büro (Piske) versendet

„Wir stellen fest, dass die Stadt Speyer zunächst nicht am Verfahren beteiligt wurde (bzw. nicht als Nachbargemeinde beteiligt wird) und erst nach eigeninitiiertem Anfrage als Träger öffentlicher Belange nun gehört wird. Gem. § 2 Abs. 2 S.1 und 2 BauGB besteht die Pflicht zur gemeindenachbarschaftlichen Abstimmung der Bauleitpläne. „Die Verpflichtung zur Berücksichtigung schutzwürdiger städtebaulicher Belange im Rahmen des Abwägungsvorgangs kann nicht an den kommunalen Gebietsgrenzen festgemacht werden“ (aus: Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg). Hiernach besteht eine Abwägungspflicht, „wenn nachbarschaftliche Belange in mehr als geringfügiger Weise nachteilig betroffen sind“ (RdNr 110).

Die bestehenden funktionalen Verflechtungen sind auch daran abzulesen, dass sich die Einzugsgebiete des Vorhabens und des Marktgebietes Speyers überschneiden. Die Gemarkungen Böhl-Iggelheim, Schifferstadt und Limburgerhof/Neuhofen zählen für beide Standorte zum Einzugsbereich (vgl. Einzelhandelskonzept Speyer (2012) S.31 und Auswirkungsanalyse Bauhaus, Haßloch S.34). Insofern besteht eine deutliche, intensive Wettbewerbssituation.

Das Vorhaben stellt mit insgesamt 14.900 m² VK eine überdurchschnittlich große Baumarktfiliale dar und wäre künftig der größte Anbieter seiner Branche im Einzugsgebiet. Im Einzelhandelsgutachten von Haßloch wurde auch aufgrund des eingeschränkten Marktgebietes Haßlochs jedoch nur ein Verkaufsflächenpotenzial von 4000-5000 m² als raumverträglich ermittelt. Wir sehen einen möglichen Verstoß gegen das Kongruenzgebot der Regionalplanung. Einheitlicher Regionalplan Nr.1.7.2.3: „Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“

Speyer hat in seinem Einzelhandelsgutachten durch die Festlegung des Zentralen Versorgungsbereichs, der Ergänzungsstandorte und der Anpassung der Bauleitpläne die planerische Zielrichtung der Einzelhandelsentwicklung Speyers gemäß den regionalplanerischen Vorgaben geregelt. Wir sehen diese festgelegten Standorte durch das Vorhaben möglicherweise im Bestand gefährdet. Zudem wird durch dieses Vorgehen die überörtliche Planung geschwächt und regionalplanerische Zielvorgaben zukünftig in Frage gestellt.

Wir gehen davon aus, dass der in der Auswirkungsanalyse prognostizierte Umsatzverlust von 4,6 Mio € im Marktgebiet Speyer zu einer Schwächung der etablierten Betriebe führt. Die hohe Umverteilungsquote von 10% wird deutliche Auswirkungen zeigen, nicht nur bei der Schwesterfirma Bauhaus in der Iggelheimer Straße, sondern v.a. auch bei den kleineren inhabergeführten Geschäften wie I+M Bauzentrum Schultz und Von der Heydt, deren Existenz es durch geeignete Planungen zu sichern gilt, anstatt durch fragwürdige planerische Entscheidungen in den Nachbarstandorten zu schwächen.

Speyer steht der Planung weiterhin kritisch gegenüber und lehnt das Vorhaben in der jetzigen Größenordnung ab.

Weiterhin möchten wir auf Fehler in der Grundlagenermittlung der Auswirkungsanalyse hinweisen. Die Firma Eisen Rupp befindet sich nicht in Speyer, sondern in Schifferstadt (Tabelle 4, S.29). Die Speyerer Betriebe I+M Bauzentrum Schultz und Von der Heydt sind zwar in der Karte 4 (S.30) als Wettbewerber dargestellt, sind jedoch in der Tabelle 4 als wesentlicher Wettbewerber nicht berücksichtigt.“

Anlagen im Ratsinformationssystem

Bebauungsplanentwurf „Nördlich des Bahndamms- 3.Änderung“ bestehend aus:

- Begründung_BP_Entwurf_14.06.2017
- E-BP_2017_06
- Textliche Festsetzungen_Baumarkt_Entwurf_14.06.2017
- umweltbezogene Stellungnahmen BP, 14.06.2017

und FNP Änderung

- Begründung_FNP_Vorentwurf_31.03.2017