

ENTWURF



Vorhabenträger

BAUHAUS AG
Gutenbergstraße 21
68167 Mannheim

Planungsbüro

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung
Am Weidenschlag 18
67071 Ludwigshafen

Stadt Speyer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 008 A - "Speyer Nord II –
Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus"

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

STAND 14. NOVEMBER 2019
OFFENLAGEBESCHLUSS

I.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
II.	VERFAHREN	4
1.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
2.	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN.....	5
3.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	5
4.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB) SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BAUGB)	5
5.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB) SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB).....	5
6.	SATZUNGSBESCHLUSS (§10 ABS. 1 BAUGB)	5
7.	BEKANNTMACHUNG (§10 ABS. 3 BAUGB)	5
III	INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG.....	5
1.	ALLGEMEINE PLANUNGSGRUNDSÄTZE UND –ZIELE	5
2.	PLANGEBIET	7
2.1	Lage des Plangebietes	7
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	7
3.	EINFÜGUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN	8
3.1	Regionaler Raumordnungsplan	8
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II – Neufassung“	10
3.4	Einzelhandelsentwicklungskonzeption Speyer 2012, Fortschreibung 2018, Auswirkungsanalyse	11
3.5	Verträglichkeitsanalyse Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien	12
4.	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	12
4.1	Städtebauliches Konzept	12
4.2	Verkehr.....	12
4.3	Ver- und Entsorgung.....	14
4.4	Grün- und Freiflächen	15
4.5	Schallschutz	15
4.6	Umweltbelange – und Artenschutz	17
5.	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
5.3	Bauweise	21
5.4	Überbaubare Flächen	21
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
5.6	Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5.7	Örtliche Bauvorschriften.....	23
6.	PLANVERWIRKLICHUNG, BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	23
7.	PLANSTATISTIK	23

IV.	UMWELTBERICHT.....	24
V.	VORHABEN – UND ERSCHLIEBUNGSPLAN.....	25
VI.	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG.....	25
VII.	GUTACHTEN.....	25

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019, (BGBl. I S. 706)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 20015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302) letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02. 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

II. VERFAHREN

1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

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 Bauhausmarkts auf das Gelände der ehemaligen Lyautey-Kaserne stehen die Gebäude des alten Marktes weitgehend leer bzw. werden als Gartenmöbelausstellung genutzt. Seither wurden von Seiten der Stadt sowie der Eigentümerin (Bauhaus AG) erhebliche Anstrengungen unternommen eine adäquate Nachnutzung für die Immobilie zu finden, die aber bisher alle erfolglos blieben. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ ist der betreffende Bereich als "Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter" festgesetzt, so dass für anderweitige Nutzungen die planungsrechtliche Grundlage fehlt. Zur Realisierung des nun vorliegenden Konzeptes mit einem Nahversorgungsmarkt und einem Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien im bestehenden Gebäude ist eine Teiländerung des vorhandenen Bebauungsplans erforderlich.

2. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden. Ein Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens liegt vor. Im weiteren Verfahren ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der insbesondere Regelungen zur Kostenübernahme und zur Realisierung beinhaltet. Der zum Verfahren gehörige Vorhaben- und Erschließungsplan ist beigelegt.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 008 A „Speyer Nord II - Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus“ wurde durch den Stadtrat am 21.03.2017 gefasst.

Der Beschluss wurde am 17.08.2018 im Amtsblatt Nr. 028/2018 bekannt gemacht.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan wird die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ in seinem Geltungsbereich ersetzen.

Entgegen der Beschlussfassung soll das Verfahren nicht als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" (beschleunigtes Verfahren) gem. § 13a BauGB sondern im Regelverfahren durchgeführt werden. Danach sind eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht erforderlich.

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB) SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BAUGB)

In der Stadtratsitzung am 21.03.2017 wurde beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 17.08.2018 im Amtsblatt Nr. 028/2018. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 in der Verwaltung eingesehen werden. Die Unterlagen wurden auch im Internet auf der Homepage der Stadt Speyer zur Einsicht bereitgestellt.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB) SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB)

- wird im Verfahren ergänzt -

6. SATZUNGSBESCHLUSS (§10 ABS. 1 BAUGB)

- wird im Verfahren ergänzt -

7. BEKANNTMACHUNG (§10 ABS. 3 BAUGB)

- wird im Verfahren ergänzt -

III INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

1. ALLGEMEINE PLANUNGSGRUNDSÄTZE UND –ZIELE

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und die Planung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und Planungsziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- soziale und wirtschaftliche Belange,
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Gestaltung des Ortsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie insbesondere
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits erschlossenen und brachliegenden Fläche sowie
- die Berücksichtigung sonstiger, von der Gemeinde beschlossener Planungen (hier Einzelhandelskonzeption).

• Städtebauliche Entwicklung

Die Immobilie des ehemaligen Baumarktes einschließlich Gartencenter wird seit Jahren nur provisorisch genutzt bzw. steht teilweise leer. Gebäude, Außenanlagen und Parkplatzflächen haben einen Unterhaltungs- und Pflegerückstand und werden der prominenten Lage an der Stadteinfahrt und dem angrenzenden Kreuzungsbereich nicht gerecht. Mit einer adäquaten Folgenutzung wird eine entsprechende Aufwertung der Bestandsituation und des städtebaulichen Umfeldes angestrebt.

• Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Nord

Zentraler Baustein des Vorhabens ist die Ansiedlung eines REWE Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Nord (zum Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer und zur Verträglichkeit des Nahversorgungsmarktes vgl. Kap.3.4).

Bereits in der Vergangenheit wurde 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) festgestellt, dass das Angebot im Nahversorgungszentrum am Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz für den Stadtteil nicht ausreichend und flächendeckend ist.

Im Bereich des Stadtteilzentrums gibt es aufgrund des Gebäudebestandes und der Grundstücksverhältnisse keine nennenswerte Erweiterungs- oder Ergänzungsmöglichkeit.

Im weiteren Umfeld stehen zur Deckung des täglichen Bedarfs nur wenige Standorte für eine zeitgemäße Einzelhandelsnutzung zur Verfügung. Zuletzt wurde ein potentieller Standort an der Waldseer Straße – eine bisher unversiegelte Fläche - auch aufgrund von vielen Anwohnerbeschwerden, zurückgestellt.

Dahingegen ist die Umwidmung des alten Bauhaus-Areals prädestiniert. Das Gelände ist bereits vollständig erschlossen und ein geeignetes Gebäude kann sinnvoll wiedernutzbar gemacht werden. Eine Inanspruchnahme von unbebauten bzw. unbefestigten Flächen ist nicht erforderlich und Eingriffe in Natur- und Landschaft können vermieden werden. Trotz der südlichen Randlage zum Stadtteil Speyer Nord ist der Standort auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Nahverkehr hervorragend erreichbar.

• Innenentwicklung und Bodenschutz

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Revitalisierung des Standortes dient insbesondere dem Boden-, Landschafts- und Ressourcenschutz sowie der Verkehrsvermeidung. Der Bebauungsplan umfasst bereits erschlossene und überwiegend bebaute

oder befestigte Flächen und entspricht damit in hohem Maße dem Gebot mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

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

2. PLANGEBIET

2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Betriebsfläche eines ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes. Die Fläche befindet sich im Norden der Stadt Speyer, nördlich des Kreuzungsbereichs Schifferstadter Straße / Waldseer Straße / Wormser Landstraße / Landwehrstraße. In südliche Richtung schließt sich eine überwiegend gewerblich geprägte Nutzung, in nördliche Richtung schließen sich überwiegend Wohnbauflächen an.

Die Lage des Areals zeichnet sich vor allem durch eine gute verkehrliche Anbindung aus. Das Vorhaben ist hervorragend in das Radverkehrsnetz der Stadt Speyer eingebunden. Fuß- und Radwege führen unmittelbar an das Projekt heran. Für den motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet über die Spaldinger Straße und die Schifferstadter Straße erreichbar. Die Bushaltestelle "Waldseer Straße" liegt unmittelbar beim Vorhaben.

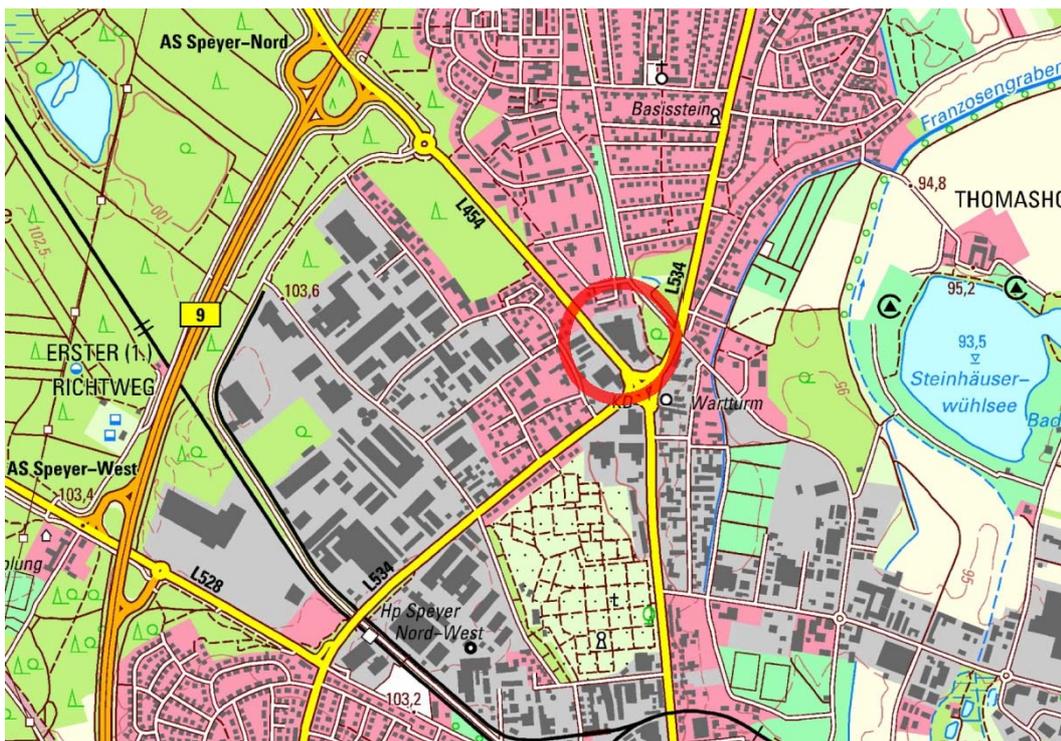


ABBILDUNG 1: LAGE IM STADTGRUNDRISS, GRUNDLAGE STADT SPEYER

2.2 ABGRENZUNG UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Schifferstadter Straße Nr. 2, Flurstücke 5665/13, 5610/75 und 5664/2. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,7 ha.

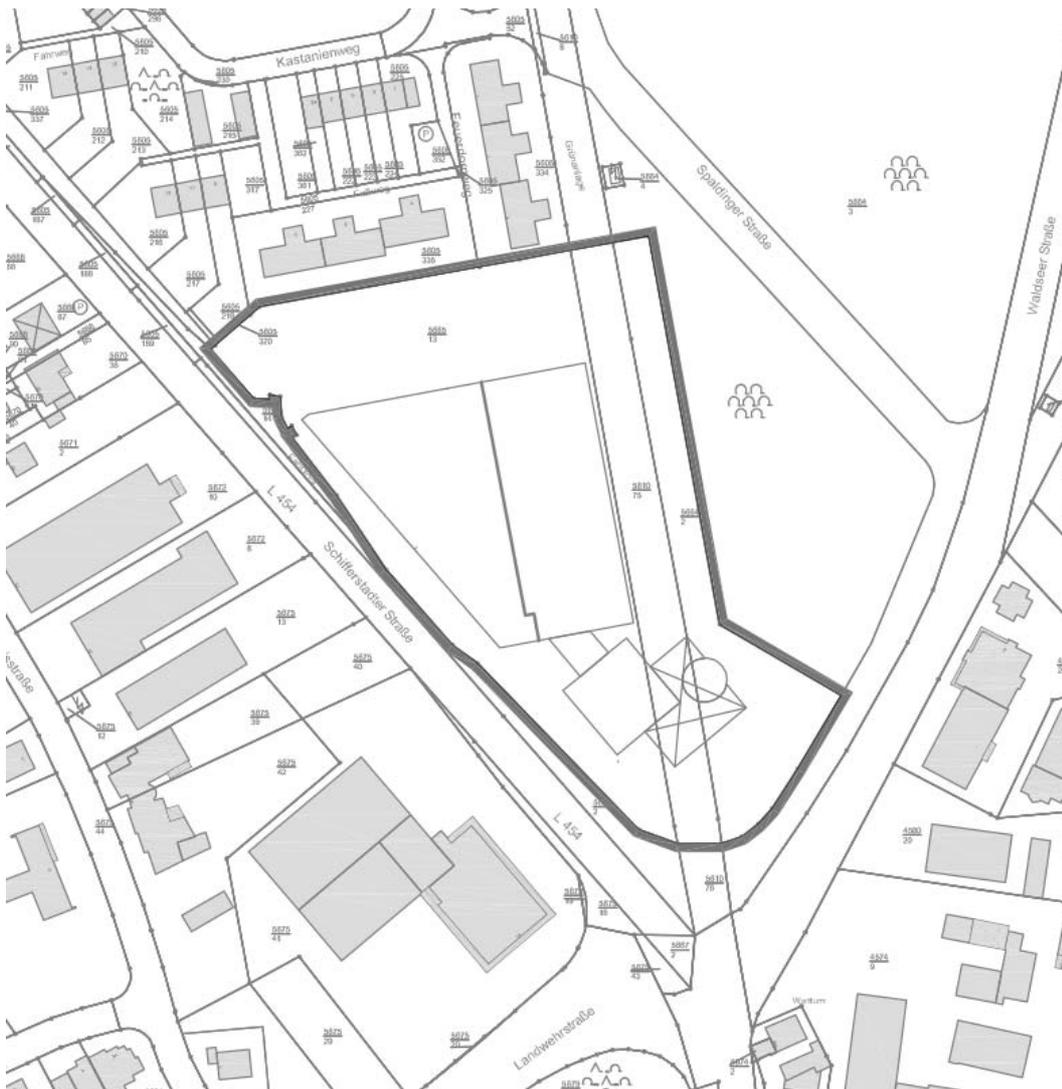


ABBILDUNG 2: GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, GRUNDLAGE STADT SPEYER

3. EINFÜGUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar von 2014 zu entnehmen. In der Kartendarstellung ist das Gelände als "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)", sowie als "Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte" dargestellt. Nördlich des Plangebietes sind Siedlungsflächen Wohnen (Bestand), südlich sind Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe (Bestand) ausgewiesen. In Ergänzungsstandorten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten vorgesehen.

Die verbrauchernahe Versorgung zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) wäre danach im Bereich des Bebauungsplanes nicht möglich, zumal der Standort auch im städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012 als Ergänzungsstandort dargestellt ist.

Um die Bebauungsplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen, wurden daher im Vorfeld der Bebauungsplanänderung die Entwicklungsperspektiven des Standortes und die Nahversorgungssituation für Speyer-Nord sowie Standortalternativen mit der SGD-Süd als obere Landesplanungsbehörde besprochen. Grundsätzlich wird von Seiten der oberen Landesplanungsbehörde einer Entwicklung als Nahversorgungsstandort zugestimmt, wenn gutachterlich festgestellt wird, welche Verkaufsflächengröße am ehemaligen Bauhaus-Standort noch verträglich ist, um den bestehenden Nahversorgungsbereich Weißdornweg / Heinrich-Lang-Platz nicht in seinem Bestand zu gefährden. Dieser Nachweis wurde im Rahmen einer Fortschreibung des gesamtstädti-

schen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes¹ und einer Auswirkungsanalyse² für den geplanten Nahversorgungsmarkt erbracht.

Weiterhin wurde für die geplante Ansiedlung eines Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt.³

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse kann im weiteren Verfahren auf ein raumordnerisches Zielabweichungsverfahren verzichtet werden (vgl. Kap. 3.4).

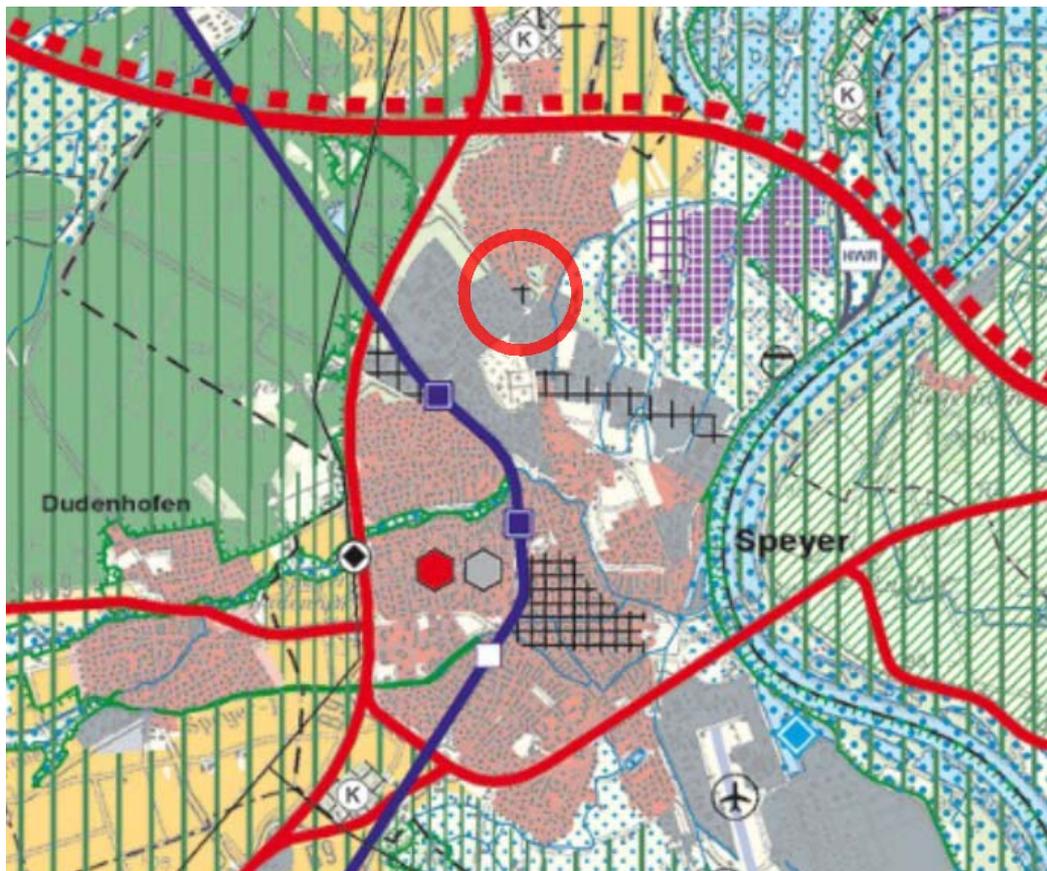


ABBILDUNG 5: AUSSCHNITT AUS DER RAUMNUTZUNGSKARTE DES EINHEITLICHEN REGIONALPLANS RHEIN-NECKAR

¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer, Stadt+Handel, Karlsruhe, 18.10.2018

² Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Rewe-Marktes in Speyer, Stadt+Handel, Karlsruhe, 14.11.2018

³ Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Hammer-Fachmarktes in Speyer Stadt+Handel, Karlsruhe, 04.11.2019

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

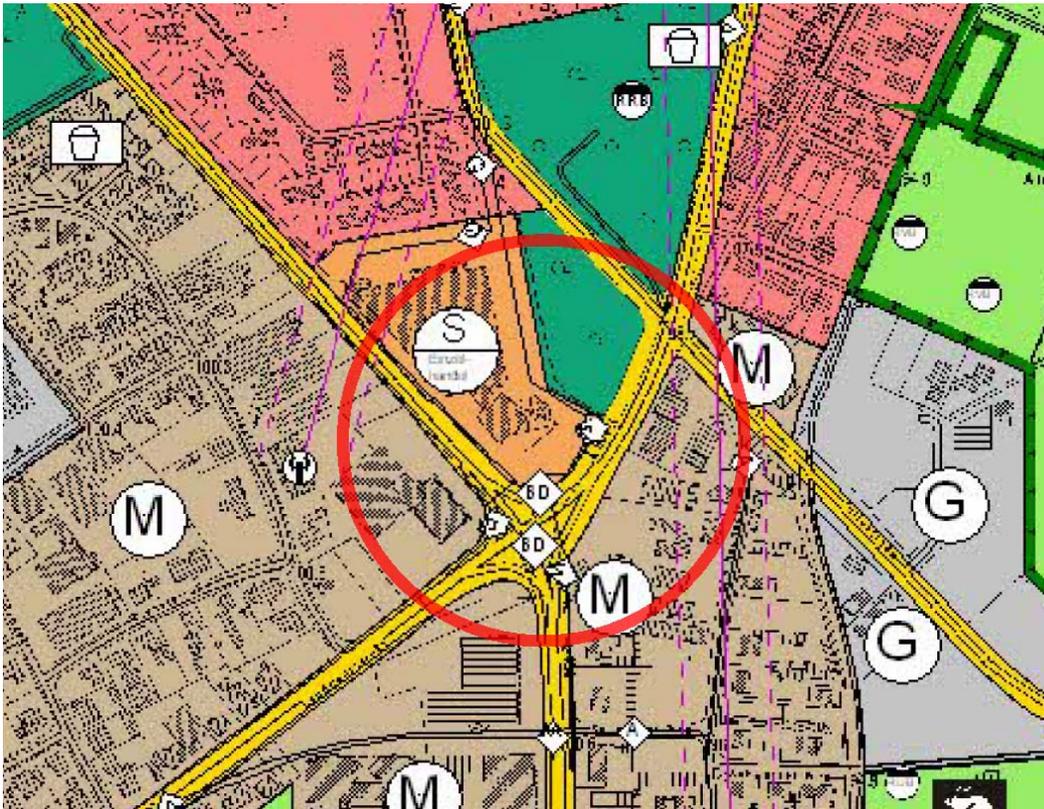


ABBILDUNG 6: AUSSCHNITT AUS DEM FNP 2020, GRUNDLAGE STADT SPEYER

Der wirksame Flächennutzungsplan 2020 stellt für die Plangebietsfläche "Sondergebiet Einzelhandel" dar. Demnach wird der Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

3.3 BEBAUUNGSPLAN NR. 008 „SPEYER NORD II – NEUFASSUNG“

Für den Bereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II- Neufassung“, der für die betroffenen Grundstücke ein "Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter mit max. 6.500m² Verkaufsfläche" festsetzt.

Darüber hinaus sind insbesondere festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,6
- Zahl der Vollgeschosse max. II
- Besondere Bauweise
- Ein- und Ausfahrten zur Schifferstadter Straße (L454) und zur Spaldinger Straße
- Baumreihe zur Parkplatzbegrünung
- Private Grünfläche mit Pflanzflächen zur Schifferstadter Straße
- Großzügige überbaubare Fläche durch Baugrenze festgesetzt.



ABBILDUNG 7: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 008 „SPEYER NORD II – NEUFASSUNG“, GRUNDLAGE STADT SPEYER

3.4 EINZELHANDESENTWICKLUNGSKONZEPTION SPEYER 2012, FORTSCHREIBUNG 2018, AUSWIRKUNGSANALYSE

Der Standort des Vorhabens ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012 der Stadt Speyer als Ergänzungsstandort dargestellt.⁴ Diese Standorte sind ausschließlich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Dies steht zunächst im Widerspruch zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (vgl. Kap. 3.1)

Das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2007 mit Fortschreibung 2012 wurde als Gesamtfortschreibung 2018, bezogen auf das ganze Stadtgebiet überarbeitet und aktualisiert, da aufgrund einer hohen Entwicklungsdynamik im Einzelhandelssektor grundsätzlich eine Fortschreibung alle 5 Jahre empfohlen wird.

Weiterhin gab das Thema "Nahversorgung" nicht nur in Speyer-Nord, sondern auch in Süd immer wieder Anlass für Diskussionen, weshalb eine Gesamtfortschreibung durchgeführt wurde.

Die nun vom Stadtrat am 13.12.18 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes stellt fest, dass für Stadtteil Speyer-Nord "im gesamten Stadtteil eine qualitative Unterversorgung aufgrund eines fehlenden Lebensmittelvollsortimenters zu erkennen ist".⁵ Die räumliche Nahversorgungsfunktion, die qualitative und quantitative Nahversorgungsfunktion sowie die Anbindung des Standortes an den ÖPNV werden als gut bewertet. Allgemein bestehe im Stadtteil Bedarf für einen weiteren Lebensmittelmarkt und die "Ansiedlung eines Vollsortimenters auf dem in der politischen Diskussion stehenden Bauhaus-Areal" könne "einen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation leisten".

Im Ergebnis wurde im Einzelhandelskonzept 2018 der bisherige Ergänzungsstandort "ehemaliges Bauhaus" nicht fortgeschrieben und stattdessen ein Teilbereich von diesem als "Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung" ausgewiesen.

⁴ Einzelhandelsentwicklungskonzeption Speyer, GMA, Ludwigsburg, August 2012

⁵ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer, Stadt+Handel, Karlsruhe, 02.01.2019

Die auf dem Einzelhandelskonzept aufbauende Auswirkungsanalyse⁶ stellt zusammenfassend fest, dass "das Planvorhaben kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer sowie zu den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist". "Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten".

Der Bebauungsplanentwurf entspricht dem Einzelhandelskonzept 2018 und der o.g. Auswirkungsanalyse. Die im Rahmen der Auswirkungsanalyse angenommene Gesamtverkaufsfläche zuzüglich Bäckerei und Café-Bereich wurden im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzt.

3.5 VERTRÄGLICHKEITSANALYSE FACHMARKT FÜR HEIM AUSSTATTUNG UND HEIMTEXTILIEN

Neben der Ansiedlung des o.g. Lebensmittelmarktes ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung eines Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.660 m², einschließlich eines festgesetzten Randsortiments auf max. 430 m² Verkaufsfläche. Bei dem Vorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer wurde die Konformität des Vorhabens bereits im Grundsatz festgestellt.

In der Folge wurden die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse⁷ untersucht und bewertet.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen, Ergänzungsstandorte und /oder sonstigen Lagen in Speyer keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Konformität zum LEP Rheinland-Pfalz (LEP IV) und zum Einzelhandelskonzept Speyer 2018 wird bestätigt.

4. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Konzeption des Vorhabens orientiert sich am baulichen Bestand. Das bestehende Baumarktgebäude bleibt erhalten und wird für die Folgenutzung des Nahversorgungsmarktes und des Heimausstattungs- und Heimtextilmarktes modernisiert. Im Bereich des ehemaligen Gartenfachmarktes werden die baulichen Anlagen entfernt. Die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten an die Schifferstadter Straße und die Spaldinger Straße werden auch in der neuen Konzeption genutzt. Die Grünflächen zur Schifferstadter Straße sollen weitgehend erhalten bleiben. Entlang des Radweges im Osten wird ebenfalls eine Grünfläche mit Baumreihe vorgesehen. Gebäudehöhen, überbaute und versiegelte Flächen bleiben weitgehend unverändert. Die Stellplatzanlage wird neu gestaltet und mit zeitgemäßen Fahrgassenquerschnitten und Stellplatzbreiten sowie behinderten- und familiengerechten Stellplätzen erstellt. Im Bereich des ehemaligen Gartencenters können weitere Stellplätze angeboten werden.

4.2 VERKEHR

- Motorisierter Individualverkehr

⁶ Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Rewe-Marktes in Speyer, Stadt+Handel, Karlsruhe, 14.11.2018

⁷ Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Hammer-Fachmarktes, Stadt+Handel, Karlsruhe/ Dortmund, 04.11.2019

Lage und Funktionsfähigkeit der Zufahrten, der Parkierung, der Anlieferungsvorgänge und der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knotenpunkte wurden gutachterlich geprüft.⁸

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die vorhandenen Anschlüsse mit Zu- und Ausfahrten über die Schifferstadter Straße und die Spaldinger Straße. Der Lkw-Verkehr und die Anlieferungsfahrzeuge sollen ausnahmslos die Schifferstadter Straße mit direkter Anbindung zur B9 nutzen. Die vorhandene Zufahrt zur Spaldinger Straße dient insbesondere den Kunden aus Speyer-Nord.

Abkürzungsfahrten über den Parkplatz um den Knotenpunkt Waldseer Straße / Wormser Straße / Landwehrstraße / Schifferstadter Straße zu vermeiden, sollen falls erforderlich, durch geschwindigkeitsmindernde Einbauten (z.B. Kölner Teller / Berliner Kissen) reduziert bzw. in den Fahrgeschwindigkeiten entsprechend den Vorschlägen des Gutachtens gemindert werden. Im Bereich der Grundstücksausfahrt zur Spaldinger Straße dient dies auch der Verkehrssicherheit der Radfahrer auf dem querenden Radweg.

Die vorhandene Signalanlage an der Grundstückszufahrt Schifferstadter Straße muss entsprechend den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens erneut in Betrieb genommen werden und in die Steuerungstechnik der städtischen Lichtsignalanlagen eingebunden werden.

Die Anlieferungszone der beiden Märkte wird wie bisher südlich des Bestandsgebäudes platziert, um Störungen der Umgebung so weit wie möglich zu vermeiden.

- ÖPNV, Fußgänger, Radfahrer

Das Vorhaben ist gut mit dem ÖPNV erreichbar. Die Bushaltestelle "Waldseer Straße" liegt unmittelbar beim Vorhaben.

Durch den unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Fuß- und Radweg im Osten sowie die straßenbegleitenden Radwege der Waldseer Straße und Schifferstadter Straße ist das Vorhaben hervorragend für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Zum Schutz der Radfahrer des querenden Radwegs an der Ausfahrt zur Spaldinger Straße wird die Radwegfläche wie bisher farblich markiert und die ausfahrenden Fahrzeuge falls erforderlich, durch geschwindigkeitsmindernde Einbauten "gebremst".

- Ruhender Verkehr

Auf dem Vorhabengrundstück können nach derzeitiger Planung insgesamt max. 211 Stellplätze errichtet werden. Nach der Verwaltungsvorschrift wären mindestens folgende Stellplätze erforderlich:

Rewe inkl. Backshop	1.530 m ² = 77 St.
Fachmarkt	2.660 m ² = 133 St.
Café	100 m ² = 8 St.
<u>Stellplatzbedarf nach VwV</u>	<u>218 St.</u>

Nach der Richtzahl sind die o.g. 218 Stellplätze erforderlich – rechnerisch fehlen somit 7 Stellplätze.

Den genannten Richtzahlen stehen die Verkehrsuntersuchung und die Angaben der Betreiber von bereits realisierten, vergleichbaren Märkten und nachvollziehbarer Kundenfrequenz gegenüber:

⁸ Verkehrsuntersuchung, Büro Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 12.04.2019

Realisierte, vergleichbare Hammer Fachmärkte haben einen durchschnittlichen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 45 m² Verkaufsfläche. Für den Fachmarkt wären danach 60 Stellplätze ausreichend; deutlich weniger als nach der Verwaltungsvorschrift.

Für einen vergleichbaren Rewe-Markt liegen detaillierte Kundenzahlen mit ca. 120 Kunden in der Spitzenstunde vor. Bei der Abdeckung dieses Bedarfs wären im Vergleich zur Verwaltungsvorschrift hier 43 Stellplätze mehr erforderlich.

Bei diesem Ansatz, angelehnt an vergleichbare Märkte, sind die Stellplätze für Nahversorgungsmarkt, Fachmarkt und Cafénutzung mit insgesamt 188 erforderlichen Stellplätzen deutlich ausreichend.

Bedarf des geplanten Vorhabens:

Flächenpotential für Stellplätze

entsprechend Lageplan VEP 211 St.

Bedarf Rewe inkl. Backshop + Café -120 St.

Bedarf Hammer - 60 St.

Überschuss 31 Stellplätze

Die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung⁹ ermittelte, notwendige Stellplatzzahl für Spitzenstunden an stärkeren Verkaufstagen liegt bei 150 bis 170 notwendigen Stellplätzen. Bei einem weiteren Sicherheitszuschlag von 10% für extrem stark frequentierte Verkaufstage werden 165 bis 190 Stellplätze als angemessen gesehen.

Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan Flächen für insgesamt 211 Stellplätze festgesetzt. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans, Lageplan, werden 211 Stellplätze einschließlich Behinderten- und Mutter-Kind-Stellplätzen nachgewiesen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass diese Anzahl von Stellplätzen trotz geringer Abweichung von den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift auch für extrem stark frequentierte Verkaufstage voll ausreichend ist.

4.3 VER- UND ENTSORGUNG

Das Grundstück ist voll erschlossen. Die vorhandene Versorgung mit Strom, Gas, Wasser wird weiterhin genutzt.

Auch die vorhandenen Entwässerungsanlagen werden weiter genutzt. Das Regenwasser der Dachflächen wird wie bisher in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Durch den Abbruch des ehemaligen Gartencenters reduziert sich der Anteil der überbauten bzw. befestigten Flächen deutlich. Die Stellplatzflächen werden mit Ausnahme der Zufahrten und Fahrgassen versickerungsfähig gestaltet. Überschüssiges Regenwasser der Stellplatz- und Fahrflächen wird in den seitlichen Pflanzflächen zur Versickerung gebracht.

Müllbehälterstandplätze sind im Bereich der Anlieferung angeordnet. Damit werden Störungen in der Nachbarschaft vermieden. Die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge, erforderliche Schleppkurven und Tragfähigkeit der Fahrflächen bzw. des Untergrundes sowie eine reibungslose Zufahrtsmöglichkeit sind gesichert, da hier auch die Anlieferung z.T. mit Schwerlastfahrzeugen / Sattelzügen erfolgt.

⁹ Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 12.04.2019

4.4 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Grünflächen sind derzeit ausschließlich entlang der Schifferstadter Straße und der Waldseer Straße vorhanden. Dies entspricht weitgehend dem Begrünungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieses Konzept der straßenbegleitenden Grünfläche soll weitgehend erhalten bleiben. Zudem entsteht durch die Neugestaltung der Stellplatzanlage ein durchgehender Grünstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze entlang des vorhandenen Fuß- und Radwegs.

Der Baumbestand im Parkplatzbereich besteht aus kleinkronigen, zum Teil abgängigen Eichen und Platanen. Diese müssen im Zuge der Stellplatzneugestaltung entfernt und ersetzt werden. Darüber hinaus sind im südlichen Bereich entlang der Eingrenzung des bisherigen Gartencenters 11 größere Bäume mit einem Stammumfang von 0,2 - 0,5 m vorhanden. Mit Ausnahme einer Esche sind dies überwiegend Ahorne und Platanen. Auf den Flächen des ehemaligen Gartencenters sind unter Berücksichtigung dieses Baumbestandes insgesamt 55 versickerungsfähige Stellplätze vorgesehen. Der Baumbestand kann hier vollständig erhalten werden. Neuanpflanzungen von Bäumen in diesem Bereich sind zur Gliederung und Beschattung der Parkplätze sowie zur Abschirmung des Anlieferungsbereichs vorgesehen.

Insgesamt erhöht sich der Anteil von Grün- und Vegetationsflächen sowie die Anzahl der Bäume deutlich.

4.5 SCHALLSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Schallsituation gutachterlich geprüft und bewertet.¹⁰

- Gebietseinstufung, Immissionsrichtwerte

Nach dem geltenden Bebauungsplan 008 "Speyer Nord II Neufassung" ist das Plangebiet als Sonderbaufläche ausgewiesen. Die im Norden angrenzenden Flächen (Feuerdornweg, Kastanienweg) sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die im Westen angrenzenden Flächen westlich der Schifferstadter Straße (Draisstraße, Landwehrstraße) sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Gebietseinstufung gilt auch für die Bebauung südlich der Kreuzung Landwehrstraße und Wormser Straße. Die Bebauung östlich der Wormser Straße und südlich der Waldseer Straße ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, die Bebauung südlich der Waldseer Straße beidseitig der Tullastraße als Mischgebiet (MI).

Damit müssen die Geräusche, die durch die Nutzung der geplanten Anlage innerhalb des Plangebietes entstehen, insbesondere durch die Geräusche der auf dem Gelände fahrenden und parkenden Pkw, nach TA Lärm folgende Immissionsrichtwerte einhalten:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) Immissionsrichtwerte (IRW) tags = 55 dB(A) nachts = 40 dB(A)
- Mischgebiet (MI) Immissionsrichtwerte (IRW) tags = 60 dB(A) nachts = 45 dB(A)
- Gewerbegebiet (GE) Immissionsrichtwerte (IRW) tags = 65 dB(A) nachts = 50 dB(A)

- Schalltechnische Vorbelastung

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere gewerbliche Betriebe, die im Sinne der TA Lärm an den gewählten Immissionsorten immissionsrelevant sein können. Eine entsprechende Vorbelastung gemäß der TA Lärm wurde berücksichtigt. Die prognostizierten Beurteilungspegel der gewerblichen Vorbelastung wurden an den Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im Einwirkungsbereich des Plangebietes berechnet. Der immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde dabei in einer Höhe von 2 Metern über Gelände angesetzt.

¹⁰ Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ing.-Büro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 09.09.2019

Generell ist eine gewerbliche Anlage zulässig, wenn die Summe der auf den maßgeblichen Immissionsort einwirkenden Beurteilungspegel aller gewerblichen Anlagen (Vorbelastung und Zusatzbelastung) den geltenden Immissionsrichtwert nicht überschreitet. Dies ist gleichbedeutend mit dem Sachverhalt, dass der um die Vorbelastung reduzierte Immissionsrichtwert von der Zusatzbelastung nicht überschritten wird.

- Annahmen für die Immissionsprognose

Die der Immissionsprognose zu Grunde liegenden Geräuschemissionen wurden in ein digitales, dreidimensionales Geländemodell eingegeben. Mit diesem werden die von der Geräuschquelle ausgehenden Emissionen auf das Plangebiet prognostiziert. Der Immissionsprognose liegen die geplanten Öffnungszeiten einschließlich der Betriebszeiten zugrunde.

- Immissionsprognose

Als Schallquellen werden die beabsichtigten Nutzungen Nahversorgungsmarkt (Rewe) und Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien (Hammer) in die Berechnungen eingestellt.

Im Einzelnen wurden berücksichtigt:

- Fahr- und Parkierungsvorgänge von Kunden und Mitarbeitern
- Fahr- und Parkierungsvorgänge von LKW (Warenanlieferung)
- Be- und Entladevorgänge der LKW
- Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm aufgrund Tür- und Kofferraumschlagens der PKW
- Luftgekühlte Kondensatoren von Kälteanlagen
- Lüftungs- und Klimaanlage
- Papierpresscontainer
- Leerung der Müllcontainer
- Einkaufswagen
- "Freisitz" / Außengastronomie für Backshop

Die flächenhafte Schallausbreitung der prognostizierten gewerblichen Geräusche (Zusatzbelastung) wird jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum berechnet und dargestellt und den Beurteilungspegeln der TA-Lärm gegenübergestellt.

- Beurteilung der Prognoseergebnisse

Die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der Vorbelastung aus der Umgebung nicht ausschöpfen.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend von der geplanten gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung) und der im Schallgutachten berücksichtigten Vorbelastung überschreiten an den gewählten Immissionsorten (bestehende Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft) die geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum (zwischen 6:00 und 22:00 Uhr) nicht.

Im Nachtzeitraum (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) wird in der ungünstigsten Nachtstunde am maßgeblichen Immissionsort an der bestehenden Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft, Feuertornweg 6, 1. OG der geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm um bis zu 2 dB überschritten. Ursächlich hierfür ist die Zusatzbelastung (Lebensmittelmarkt). Hier sind Fahr- und Parkierbewegungen maßgeblich, weshalb in der Realität eine deutlich geringere Schalleinwirkung in der Nachtzeit erwartet wird.

Bei den Berechnungen wurde die Schließung des Nahversorgungsmarktes um 22:00 Uhr und die Schließung des Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien um 20:00 Uhr berücksichtigt.

Zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist aufgrund der Geräuscheinwirkungen der Zusatzbelastung des Lebensmittelmarktes im Nachtzeitraum, eine Erhöhung der vorhandenen Schallschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze, rückwärtig zur Wohnbebauung Feuertornweg Nr. 3-6, von bisher 3m auf künftig 4m erforderlich. Auch bei einer völligen Vernachlässigung einer immissionsrelevanten Vorbelastung kann aufgrund der Einwirkung der Zusatzbelastung im Nachtzeitraum nicht auf eine Erhöhung der Schallschutzwand verzichtet werden.

Für den Bereich der Lärmschutzwand an der Einfahrt Schifferstadter Straße (westlich des "Knicks") ist keine Erhöhung erforderlich. Zur Vermeidung einer zusätzlichen Verschattung und einer abriegelnden Wirkung wird die Erhöhung auf der parkplatzzugewandten Seite, in transparenter Form erfolgen.

Eine Reduzierung der angenommenen Vorbelastung würde zu keiner wesentlichen Reduzierung des Gesamtpegels an den maßgeblichen Immissionsorten im Feuertornweg führen.

Bauliche Alternativen zur Vermeidung oder Minimierung der Immissionen, etwa veränderte Zufahrten oder eine andere Positionierung des Parkplatzes und /oder des Gebäudezugangs etc. scheiden aufgrund der Bestandssituation aus.

Die entsprechenden Schutzmaßnahmen wie die Erhaltung und Erhöhung der Lärmschutzwand, Begrenzung der Öffnungs-, Betriebs- und Anlieferungszeiten sowie die Gestaltung der Fahrflächen und der Einkaufswagenstandorte wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

4.6 UMWELTBELANGE – UND ARTENSCHUTZ

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme von Baumscheiben und dem Grünstreifen zur Schifferstadter Straße und zur Waldseer Straße überwiegend befestigt und überbaut. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die bereits erschlossenen und baulich genutzten Flächen entspricht somit in besonderem Maße den "Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz" entsprechend § 1a BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung
- Durch die "Wiedernutzbarmachung" und "Nachverdichtung" werden vorhandene Ressourcen genutzt und eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle vermieden.
- Der Bebauungsplan folgt damit dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Aufgrund der Bestandssituation und der Lage des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Eine Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur- und Landschaft nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich, da

- Die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und
- Vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 2a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Im vorliegenden Fall sind die Eingriffe bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen Baugenehmigung für die Bestandsituation erfolgt. Die betroffenen Flächen sind bisher bereits überwiegend bebaut bzw. befestigt. Die gesamte Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Diese wird im vorliegenden Vorhaben bei weitem nicht erreicht. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ca. 2.000 m² bisher bebaute bzw. befestigte Fläche (ehemaliges Gartencenter) zugunsten von Grün- und Pflanzflächen entsiegelt (vgl. auch Tabelle Planstatistik, Nr. 7).

Die "Eingriffe" entsprechend §1a Abs.3, Satz 6 BauGB waren somit bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Die weitere Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB dargelegt.¹¹

- **Artenschutz:**

Im Frühjahr 2018 wurde eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt.¹² Danach liegen weder innerhalb des Plangebietes noch in unmittelbarer Umgebung gesetzliche Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope.

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen sind Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten nicht zu erwarten. Das Gelände bietet aufgrund seiner Lage und Struktur prinzipiell keinen Lebensraum für streng geschützte wirbellose Arten, für Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Fische oder Amphibien. Das Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten ist grundsätzlich möglich, aber aufgrund des hohen Pflegegrads der Grünflächen extrem unwahrscheinlich.

Das Untersuchungsgebiet bietet prinzipiell Brutmöglichkeiten für Frei-, Höhlen- und Nischenbrüter, dabei sind vorwiegend Vögel des Siedlungsbereichs zu erwarten. Die Gebäude wurden von außen auf sichtbare Nester gebäudebrütender Arten wie Haussperling oder Mehlschwalbe hin untersucht. Dabei konnten Nestspuren des Haussperlings oder des Hausrotschwanzes an einer Öffnung des Gebäudes an der Ostseite festgestellt werden. Zudem gibt es Hinweise auf eine Brut von Straßentauben im Bereich der Glaspyramide. An den zur Veränderung anstehenden Fassadenabschnitten, insbesondere im Eingangs- und Anlieferungsbereich wurden keine Nester oder Nestspuren festgestellt.

Mit Ausnahme der größeren Bäume an der Waldseer Straße und der Schifferstadter Straße bieten die Bäume aufgrund ihres geringen Wuchses nur in sehr eingeschränktem Maße Brutmöglichkeiten für Frei- oder Höhlenbrüter.

Das Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten ist nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich. Die Bereiche des Untersuchungsgebietes eignen sich als Jagdhabitat von Fledermäusen. Spalten- und Tagesquartiere an den Gebäuden sind möglich, Wochenstuben und Winterquartiere sind jedoch extrem unwahrscheinlich. Quartiere von Fledermäusen an den Bestandsgehölzen sind nahezu ausgeschlossen.

Zusammenfassend wird im Gutachten festgestellt, dass bei Fassadeneingriffen und der Entfernung von Bäumen im Winterhalbjahr keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Es wird empfohlen die entfallenden Nistmöglichkeiten durch Nisthilfen auszugleichen.

- **Klima**

Bei Luftschadstoffen und Klima ist nicht mit signifikanten Änderungen zu rechnen. Durch den Erhalt des Bestandsgebäudes werden -im Vergleich zum Neubau- erhebliche Mengen „grauer Energie“ und CO₂ eingespart.

Im Rahmen des Vorhabens sind keine klimaschädigenden Nutzungen vorgesehen. Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen während der Betriebsphase werden die Gebäude entsprechend den aktuellen gesetzlichen Vorschriften gedämmt. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Speyer ist aufgrund des geplanten Netzausbaus nicht möglich. Die hellen Fassadenmaterialien reflektieren die Sonneneinstrahlung und vermeiden eine sommerliche Aufheizung und Wärmespeicherung. Kleinklimatisch positive Effekte sind von Grünflächen, Baumpflanzungen und versickerungsfähigen Flächen zu erwarten. Eine Dachbegrünung des Bestandsgebäudes ist aufgrund technischer und statischer Gegebenheiten nicht möglich.

¹¹ Umweltbericht, KLAUS NACHTRIEB Städtebau.Umweltplanung, Ludwigshafen, 15.01.2019

¹² Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 02.05.2018

Das Vorhaben ist im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ hervorragend zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus zu erreichen und trägt damit ebenfalls zur Reduktion von Emissionen bei.

Insgesamt sind aufgrund der geringen baulichen Veränderungen, der Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes keine negativen klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten.

- **Boden / Bodenschutz**

Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die vorangegangene bauliche Nutzung und die damit verbundene anthropogene Überformung und Auffüllung bereits stark eingeschränkt bzw. verloren gegangen. Mögliche Auswirkungen werden daher insgesamt eher gering sein. Im Bereich der Parkplatzflächen und der Flächen des ehemaligen Gartencenters findet teilweise eine Entsiegelung bisher befestigter Flächen statt. Mit der geplanten Bebauung kommt es zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden.

Durch die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche entspricht der Bebauungsplan dem Gebot des Baugesetzbuches hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in hohem Maße.

- **Wasser / Grundwasser**

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben liegt außerhalb von Flächen mit Hochwassergefährdung. Die Höhe des Grundwassers wird an der nächstgelegenen Grundwassermessstelle Nr. 1129 in der Wormser Straße / Friedhof seit 1966 gemessen und dokumentiert. Danach liegt der Höchststand bei ca. 95 m ü.NN, der niedrigste Stand bei ca. 93 m ü.NN. Die Geländehöhe im Bereich des Vorhabens liegt bei ca. 100 m ü.NN. Die Gebäude sind nicht unterkellert. Auswirkungen auf das Grundwasser oder Beeinträchtigungen der Gebäude durch das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Das Regenwasser der Dachflächen wird wie bisher in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Insgesamt reduziert sich der Anteil der überbauten bzw. befestigten Flächen deutlich. Die Stellplatzflächen werden mit Ausnahme der Zufahrten und Fahrgassen versickerungsfähig gestaltet. Überschüssiges Regenwasser der Stellplatz- und Fahrlflächen wird in den seitlichen Pflanzflächen zur Versickerung gebracht.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Bei der Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Gemeinde entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nicht an die Baunutzungsverordnung gebunden. Im Sinne einer transparenten Darlegung der Festsetzungen werden trotzdem die entsprechende Systematik beachtet und Obergrenzen von Nutzungsziffern eingehalten bzw. unterschritten.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan verzichtet aufgrund der konkret geplanten Nutzungen auf die Festsetzung einer Gebietsart nach BauNVO. Die für das Vorhaben beabsichtigte Nutzungsmischung wird entsprechend festgesetzt. Zulässig sind im Einzelnen:

- | | |
|---|---------------------------|
| • ein Nahversorgungsmarkt einer Verkaufsfläche von | max. 1.500 m ² |
| • ein Backshop / Bäckereiverkaufsstelle einer Verkaufsfläche von | max. 30 m ² |
| • zuzüglich Cafe- / Gastraumfläche im Inneren und | max. 50 m ² |
| • Caféfläche im Außenbereich | max. 50 m ² |
| • ein Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien
mit einer Verkaufsfläche von | max. 2.660 m ² |
| einschließlich Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente | |

entsprechend beigefügter Sortimentsliste

max. 430 m²

Die Nutzungen Nahversorgungsmarkt, Backshop / Bäckereiverkaufsstelle mit Café und Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien mit den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen ermöglichen eine sinnvolle Nachnutzung des bestehenden Baumarktgebäudes. Die Flächengrößen ergeben sich sowohl aus den Anforderungen der Betreiber hinsichtlich einer zeitgemäßen und zukunftsfähigen Betriebsgröße als auch aus den Belangen des Stadtteils Nord bezüglich einer Verbesserung und langfristigen Sicherung des Versorgungsangebotes. Der Heimausstattungs- und Heimtextilmarkt ist in weiten Bereichen seines Sortimentes mit einem Teil des ursprünglichen Baufachmarktangebotes vergleichbar. Neben einer Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche wird hier zum Schutz der Innenstadt das zentrenrelevante Randsortiment entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer, Stand Januar 2019, Tabelle 10, „Sortimentsliste für die Stadt Speyer“, begrenzt. Die betreffenden Sortimente sind:

- Heimtextilien (Gardinen und Zubehör), Bettwaren
- Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände

Die geplanten Nutzungen, die Größen der Verkaufsflächen sowie die Begrenzung des zentrenrelevanten Sortiments entsprechen dem Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer vom Januar 2019, der der Auswirkungsanalyse für den Nahversorgungsmarkt vom November 2018 sowie der Verträglichkeitsanalyse für den Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien vom Juli 2019.

Der Backshop bzw. die Bäckereiverkaufsstelle wird voraussichtlich im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes platziert. Um Überschneidungen bezüglich der Nutzungen und festgesetzten Verkaufsflächen zu vermeiden wird der (externe) Bäckereibetrieb als eigenständiger Nutzungsbaustein mit den erforderlichen Flächengrößen festgesetzt. Hierzu gehört auch ein bestuhltes Flächenangebot (innen und außen) im Sinne einer Café- bzw. Gastronomiefläche.

Ein Ausschluss unerwünschter Nutzungen wie beispielsweise Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerstätten ist nicht erforderlich, da ausschließlich die festgesetzten Nutzungen und die im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben zulässig sind.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen, die Anzahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen sichern ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Maß in Anlehnung an den Bestand und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

- **Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse**

Für die Höhe der Gebäude wird die maximale Gebäudehöhe (GH) durch Planeintrag festgesetzt. Die Gebäudehöhe entspricht bei Flachdächern dem oberen Abschluss der Wand (Attika). Entsprechend den örtlichen Bauvorschriften sind nur Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern bis max. 15° Dachneigung zulässig. Bezugshöhe ist die Höhe des Rohfußbodens des bestehenden Baumarktgebäudes.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind aus dem Bestand abgeleitet und der Breite der angrenzenden Straßenräume angemessen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden sicher eingehalten. Eine unzumutbare Verschattung von Nachbargrundstücken ist nicht zu erwarten.

- **Grundflächenzahl**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls mit 0,6 fest. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird angesichts der geringen städtebaulichen Aussagekraft, insbesondere bei gewerblichen Nutzungen, verzichtet. Die GRZ von 0,6 soll dagegen beibehalten werden. Damit bleibt der vorhabenbezogene Bebauungsplan deutlich unterhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Sondergebiete. Der Flächenbedarf für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bleibt im Rahmen der in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Obergrenze.

Bereits heute sind die betroffenen Grundstücke weitgehend überbaut bzw. für Stellplatz- und Zufahrtsflächen befestigt und versiegelt. Nach der vorliegenden Konzeption des Vorhabens ergibt sich durch den Abbruch des Gartencenters eine Entsiegelung von ca. 2.000 m² zugunsten versickerungsfähiger Flächen bzw. unbefestigter Vegetationsflächen.

Angesichts der hervorragenden Verkehrs-, Radweg- und ÖPNV-Infrastruktur soll ein städtebaulich sinnvolles Nutzungsmaß zugunsten des Einzelhandelsstandortes ausgeschöpft werden.

Insgesamt entspricht die geplante Überbaubarkeit dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Verdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleistet eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke.

5.3 BAUWEISE

Aufgrund der Gebäudelänge des Bestandsgebäudes ist eine abweichende Bauweise erforderlich. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zu errichten. Durch den Abbruch des Gartencenters wird die Gesamtlänge des verbleibenden Gebäudes künftig deutlich geringer sein.

Die durch Planeintrag festgesetzte Lärmschutzwand ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ohne seitlichen Grenzabstand an die Grundstücksgrenze heranzubauen. Ziel ist es, die vorhandene Lärmschutzwand zu erhalten und entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachters im Teilbereich entlang der Stellplätze um 1 m zu erhöhen.

Um mögliche Auswirkungen auf die Belichtung weitgehend auszuschließen, ist die Erhöhung mit einem transparenten Material vorgesehen.

Ein Abrücken von der Grundstücksgrenze für die gesamte Wand und/oder für die Erhöhungsmaßnahme scheidet aufgrund der Bestandssituation, insbesondere der nicht variablen Grundstückszufahrten aus.

5.4 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die überbaubaren Flächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im nördlichen Bereich umfahren die Baugrenzen das bestehende, ehemalige Baumarktgebäude einschließlich Vordächern und Eingangsbereichen etc., im Süden ist die Anlieferungszone beinhaltet.

5.5 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, insbesondere hinsichtlich gebäudebrütender Vogel- und Fledermausarten durchgeführt. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass bei Fassadeneingriffen und der Entfernung von Bäumen im Winterhalbjahr keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens werden die Zeiträume für Fäll- und Rodungsarbeiten sowie zu möglichen Eingriffen in die Fassade festgesetzt.

Zum Insektenschutz werden entsprechende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt. Die Auswahl von heimischen Bäumen und Gehölzen wirkt sich ebenfalls positiv auf die Lebensbedingungen von Insekten, Vögeln und Fledermäusen aus.

Versickerungsfähige Stellplatzflächen dienen der Grundwasserneubildung, entlasten die Kanalisation und haben durch feuchte Oberflächen und geringere Oberflächentemperaturen positive Effekte auf das Kleinklima.

Für Neubauten sind Flachdächer mit Dachbegrünung festgesetzt. Dachbegrünung bietet Lebensraum und Nahrung für Mikroorganismen, Insekten und Vögeln und hat positive Effekte auf das Kleinklima. Darüber hinaus dient die Dachbegrünung der Regenrückhaltung und der verzögerten Wasserabgabe in die Kanalisation.

5.6 BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Heimische Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten und Vögeln. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Gestaltung des Vorhabens bei.

Die Festsetzungen zur Art und Qualität der Bäume und Baumstandorte sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen sowie den Verlust von Bestandsbäumen soweit wie möglich kompensieren. Die Bestandsbäume im südlichen Grundstücksbereich zur Waldseer Straße und zur Schifferstadter Straße bleiben vollständig erhalten.

Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und Zufahrten benötigten Flächen werden überwiegend mit als Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Hier solle eine Befestigung weitgehend ausgeschlossen werden. Neben den Baumanpflanzungen in diesen Bereichen sollen die Flächen weitgehend als Wiesenflächen angelegt und entsprechend gepflegt werden.

Pro 4 Stellplätze wird ein Baum vorgesehen. Danach sind bei 211 Stellplätzen insgesamt 53 Bäume erforderlich. Nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind 60 Bäume anzupflanzen. Weitere 11 Bäume sind zu erhalten. Insgesamt ergibt sich damit eine positive Baumbilanz.

5.7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)

Durch das Vorhaben werden Geräuschimmissionen insbesondere im Bereich des Parkplatzes, der Anlieferung, sowie von technischen Anlagen (Lüftung, Kühlung) ausgelöst. Veränderungen im Bereich öffentlicher Straßen sind nicht relevant.

Zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung (Feuerdornweg), werden die im Schallgutachten empfohlenen Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Öffnungs- und Betriebszeiten sowie Anlieferungs-, Be- und Entladevorgänge werden auf den Tageszeitraum (6-22 Uhr) begrenzt.
- Die vorhandene Lärmschutzwand ist zu erhalten und wird mit Ausnahme des Bereichs an der Zufahrt Schifferstadter Straße um 1 m erhöht. Zur Sicherstellung der Wirksamkeit ist ein entsprechendes Schalldämm-Maß festgesetzt. Alternativen zum Erhalt und Ertüchtigung der Lärmschutzwand, etwa veränderte Zufahrten und alternative Stellplatzflächen scheiden aufgrund der Bestandssituation aus.
- Zur Vermeidung bzw. Minimierung weiterer Geräusche im Parkplatz- und Eingangsbereich werden die Fahrflächen des Parkplatzes asphaltiert und die Standorte der Einkaufswagen eingehaust. Weiterhin gibt es Regelungen zur Begrenzung von Immissionen aus technischen Einrichtungen wie Lüftungs- und Kühlungsgeräten.

Weitere Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag. Hier ist auch eine Anlieferung an Sonn- und Feiertagen ausgeschlossen

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

• Gestaltung baulicher Anlagen

Es wurde festgesetzt, dass die Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern zu errichten sind. Damit soll der Bestandssituation und der überwiegenden Dachform der Umgebungsbebauung Rechnung getragen werden. Eine Dachbegrünung des Bestandsgebäudes ist aufgrund technischer und statischer Gegebenheiten nicht möglich.

• Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll der städtebaulich exponierten Lage des Vorhabens im Kreuzungsbereich der Schifferstadter Straße, Waldseer Straße, Wormser Landstraße und Landwehrstraße Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen sollen Teil des baulichen Konzeptes, in Anzahl, Größe und Höhe begrenzt und auf die Fassaden abgestimmt sein.

Insgesamt soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen, Überformungen der Fassade und Störungen durch besondere Lichteffekte vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

Weitere Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

• Einfriedungen

Mit der Festsetzung von offenen Einfriedigungen und einer Höhenbegrenzung auf 1,80 m soll dem Sicherheitsbedarf der künftigen Betriebe Rechnung getragen werden, ohne die künftigen Nutzungen von den öffentlichen Flächen optisch abzuriegeln und abzuschotten.

6. PLANVERWIRKLICHUNG, BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Die Baugebietsfläche ist vollständig erschlossen. Die betroffenen Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. PLANSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst ausschließlich private Grundstücksflächen mit einer Fläche von insgesamt ca. 18.250 m²

	Bestand	Planung
Gesamtfläche	ca. 18.250 m ²	ca. 18.250 m ²
Grundfläche Bauhaus	ca. 6.500 m ²	ca. 6.500 m ²
Grundfläche Gartencenter einschl. Außenverkaufsfläche	ca. 3.000 m ²	-
Grundfläche gesamt einschließlich Stellplätzen und Zufahrten	ca. 16.050 m ²	ca. 13.610 m ²

GRZ	ca. 0,52	ca. 0,36
GRZ inkl. Stellplätze und Zufahrten	ca. 0,88	ca. 0,75
Anzahl Stellplätze	ca. 195	211
Grünfläche	ca. 2.200 m ²	ca. 4.640 m ²
Anzahl Bäume gesamt	ca. 40	ca. 71

IV. UMWELTBERICHT

Für den Bebauungsplan sind die "voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen" nach § 2 Abs. 4 BauGB im Sinne einer "Umweltprüfung" zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und in Form eines Umweltberichtes entsprechend den Formvorschriften der Anlage 1 zum BauGB zu dokumentieren.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit insgesamt ca. 4.160 m² Verkaufsfläche zulässig. Das Vorhaben fällt damit in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) entsprechend der Vorhabenliste der Anlage 1 zum UVPG. Im vorliegenden Verfahren entfällt eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach UVPG, da eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird (§ 50 UVPG).

- der Umweltbericht ist beigefügt-

V. VORHABEN – UND ERSCHLIEBUNGSPLAN



Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans, ADS Architekten, Speyer, Stand 07.11.2019

VI. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden bzw. aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

VII. GUTACHTEN

- Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 14.11.2019
- Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 12.04.2019
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro Bioplan, Heidelberg, 02.05.2018
- Umweltbericht, KLAUS NACHTRIEB Städtebau.Umweltplanung, Ludwigshafen, 15.01.2019

- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer, Stadt+Handel, Karlsruhe, 02.01.2019
- Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Rewe-Marktes in Speyer, Schifferstadter Straße 2, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Karlsruhe, 14.11.2018
- Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Hammer-Fachmarktes in Speyer, Schifferstadter Straße, Stadt+Handel, Karlsruhe/ Dortmund, 04.11.2019