

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0068/2005

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Schmitt, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	11.05.2005	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	19.05.2005	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: XVIII. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße - 1. Änderung"
hier: Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße – 1. Änderung" sowie eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung einzuleiten. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung zu erarbeiten und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Alte Rheinhäuser Straße“ wurde im Februar 2002 als Satzung beschlossen.

Ziel dieses Bebauungsplanes war es einerseits die noch verfügbaren Entwicklungspotentiale zu mobilisieren und städtebaulich geordnet zu entwickeln. Andererseits wurde aber der Notwendigkeit Rechnung getragen, die Erweiterung der Bebauung in den - an dieser Stelle sehr sensiblen - Außenbereich hinein langfristig zu unterbinden.

Innerhalb dieses Bebauungsplans ist westlich der „Alten Rheinhäuser Straße“ ein Lagerplatz (für die Firma Containerdienst Höhl) auf den Flurstücken 4040 und 4041 festgesetzt.

Die Firma Höhl benötigte diese Erweiterungsfläche, um ihren Betrieb in der bestehenden Form ordnungsgemäß weiterführen zu können. Auf dieser Fläche sollten die nicht im Einsatz befindlichen Container zwischengelagert werden. Da die Container sowohl im leeren, als auch im beladenen Zustand auf dem Betriebsgelände gewogen werden müssen, ist es notwendig, diesen Lagerplatz möglichst nahe beim Betriebsgelände anzusiedeln. Es hatte sich daher angeboten, einen Containerabstellplatz unmittelbar gegenüber dem Betriebsgelände auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken anzulegen.

Obwohl der Bebauungsplan seinerzeit im Rahmen eines langen Abstimmungsprozesses mit allen Beteiligten entstanden ist und von den Eigentümern des Grundstücks mit der ausgewiesenen Lagerfläche keine Widersprüche eingingen, macht die Firma Höhl aktuell deutlich, dass die Eigentümer nun nicht mehr an einem Verkauf interessiert seien. Damit ist die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr möglich und es muss nach einem Alternativstandort für die Lagerfläche gesucht werden.

Im Rahmen der Planaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 068 „Alte Rheinhäuser Straße“ wurden seinerzeit bereits verschiedene Standortalternativen für den Containerabstellplatz untersucht.

Eine Erweiterung des Gewerbebetriebes nach Osten wurde verworfen, da sie zu Lasten des Hundevereins bzw. der angrenzenden Kleingartenflächen ginge. Dies hätte erheblichen Aufwand für die Verlagerung des Hundesportvereines bzw. die Neuanlage von mehreren Kleingärten zur Folge gehabt. Dieser Aufwand war und ist weder wirtschaftlich vertretbar, noch unter Würdigung der individuellen Betroffenheiten zu rechtfertigen. Folglich kommt eine Verlagerung in diesen Bereich nicht in Betracht.

Als weitere Standortalternative blieben die Flächen nördlich der Bebauung am Ostrand der Alten Rheinhäuser Straße, sozusagen in der „Straßenspitze“. Nachdem im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundstückseigentümer, unter anderem auch der Eigentümer des Grundstücks 4133, signalisiert hatten, ihr Gelände nicht für einen Containerlagerplatz der Fa. Höhl zur Verfügung zu stellen, wurde diese Möglichkeit jedoch nicht weiter verfolgt.

Aber aktuell konnte nun gerade diese besagte Fläche von der Firma Höhl erworben werden.

In diesem Zusammenhang ist ergänzend auszuführen, dass bereits im 1. Entwurf des Bebauungsplanes die Nutzung des Grundstücks 4133 für eine Lagerfläche angedacht war. Unter städtebaulichen und landespflegerischen Gesichtspunkten wurde die Festsetzung der Lagerfläche an diesem Standort positiv beurteilt, da damit einer möglichst geringen Zersiedelung der Landschaft Rechnung getragen wird. Ein Lagerplatz auf dem Grundstück 4133 hätte außerdem den Vorteil, dass er auch von der Rheinhäuser Straße aus angefahren werden könnte, was eine Verminderung des LKW-Verkehrs im Wohngebiet „Neuland“ mit sich bringen würde.

In Kenntnis dieses Sachverhaltes und vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich die Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Alte Rheinhäuser Straße“ erforderlich. Mit der Änderung wird die Zielsetzung verfolgt, den derzeit festgesetzten Lagerplatz zurückzunehmen und einen Ersatz von gleicher Größe und entsprechender Ausführung in städtebaulich integrierter Lage auf dem Flurstück 4133 zu schaffen, um so eine Optimierung der Planung zu erreichen. An den anderen Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes soll sich nichts ändern. Zum Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß des aktuellen BauGB durchzuführen. Die Immissionsschutzbelange sind ausreichend zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt. Die Planungskosten, bzw. die Kosten für die erforderlichen Gutachten soll die Firma Höhl als Verursacher übernehmen.

Der Flächennutzungsplan wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 068 „Alte Rheinhäuser Straße“ im Parallelverfahren geändert und entspricht daher in seinen Darstellungen den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan in entsprechender Weise zu ändern. Dies soll im Parallelverfahren oder je nach Zeitbedarf, im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, die derzeit erarbeitet wird, erfolgen.

Anlagen:

- Standort alter und geplanter Lagerplatz
- Abgrenzung des Geltungsbereichs für die Bebauungsplan- sowie für die FNP-Änderung
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 68 „Alte Rheinhäuser Straße“

Speyer, den 02.05.2005