



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 007B
„Am Stadtwald – Neufassung –
Änderungsplan II“
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

Internetfassung

1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert am 15.12.1997, BGBl. I S. 2902)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998, BGBl. I S. 2994)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Landespflegegesetz (LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert am 14.06.1994, GVBl. S. 280)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11, zuletzt geändert am 05.04.1995, GVBl. S. 69)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, zuletzt geändert am 12.03.1996, GVBl. S. 152)

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 007 B „Am Stadtwald – Neufassung – Änderungsplan II“ gefasst. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB (Planoffenlage) sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, der Beschluss zur Offenlage sowie die Auslegungsdauer wurden im Amtsblatt Nr. 012/2001 am 16.02.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.2001 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf bis zum 30.03.2001 abzugeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2001 bis einschließlich 30.03.2001 statt.

In der Sitzung am 26.04.2001 hat der Rat der Stadt Speyer über die innerhalb der o.g. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen abgewogen und den Plan als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 007 B erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Da die Grundzüge der Planung durch diese nicht berührt werden, wird gemäß § 13 Nr. 1 BauGB auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Am Stadtwald“. Dieser Bebauungsplan wurde mit Datum vom 08.11.1973 rechtskräftig. Die Änderung des Bebauungsplanes soll für ihren Geltungsbereich den alten Bebauungsplan ersetzen.

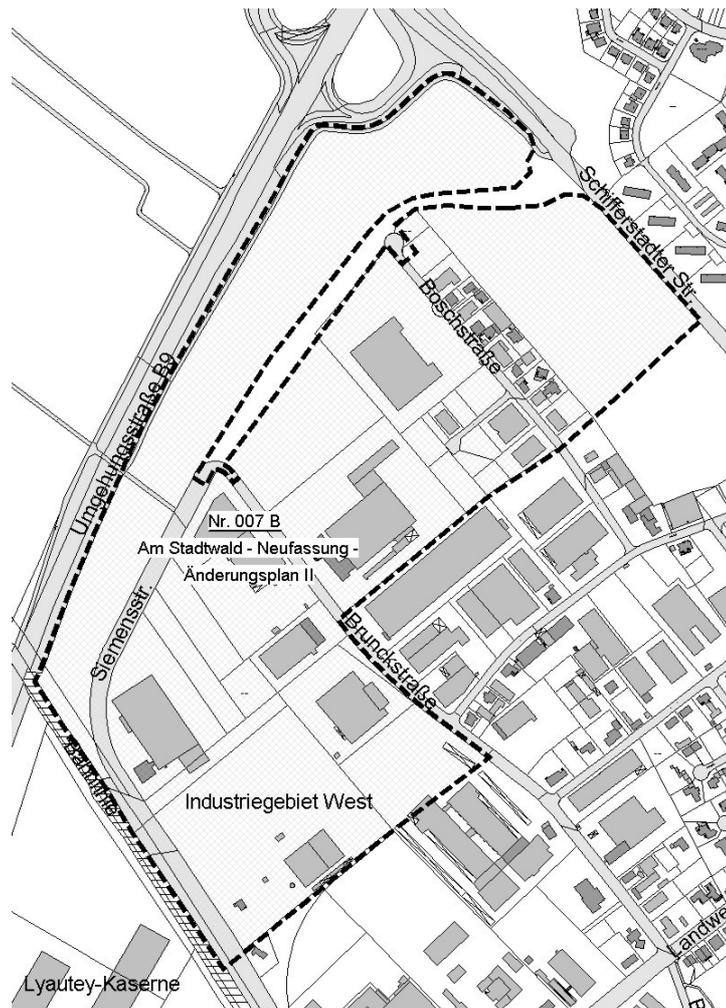
2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Speyer im Dreieck der Umgehungsstraße B9 und der Schifferstadter Straße und wird wie folgt begrenzt (vgl. nachfolgende Planzeichnung).

- Im Nordosten: Schifferstadter Straße, ausschließlich Verlängerung der Siemensstraße (vgl. Abschnitt 3.3), Brunckstraße ab Flurstück 5717/36, ausschließlich
- Im Südosten: Flurstücke: 5717/36, 5717/73, 5717/145, 5717/174, 5715/17, alle ausschließlich und die Flurstücke 5717/207 und 5717/210 schneidend
- Im Südwesten: Bahnlinie Schifferstadt – Speyer - ausschließlich
- Im Westen: Umgehungsstraße B9 - ausschließlich

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Stadtwald“ (siehe 3.2) mit Ausnahme der Fläche des Bebauungsplans „Am Stadtwald - Neufassung – Teilbebauungsplan“ (siehe 3.3).

Die Größe des Plangebiets beträgt 42,05 ha.

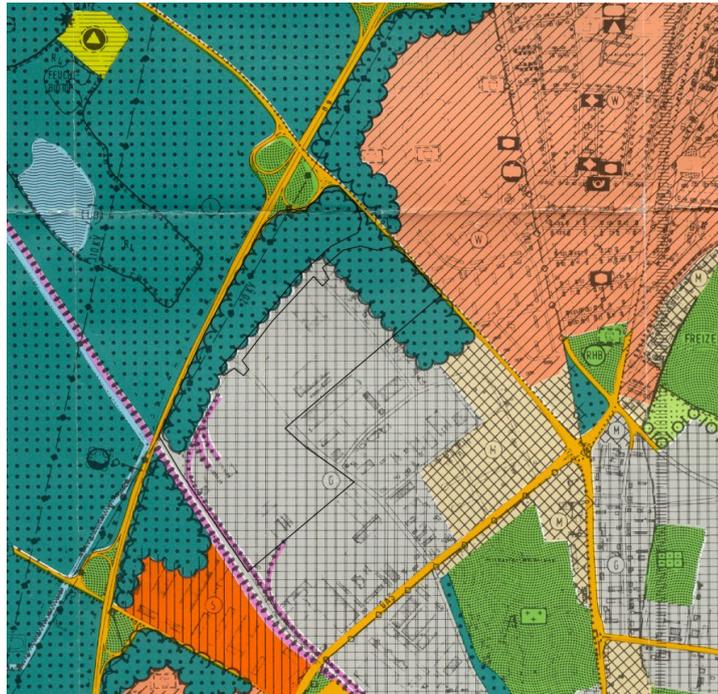


Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 007 B „Am Stadtwald - Neufassung – Teilbebauungsplan II“ (ohne Maßstab)

3. Bestehende Bauleitpläne

3.1 Flächennutzungsplan der Stadt Speyer

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Speyer aus dem Jahre 1985 stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Parallel zur Schifferstadter Straße sowie zur B9 sind Flächen für die Forstwirtschaft festgelegt. Die Änderungsplanung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt FNP der Stadt Speyer (1985)

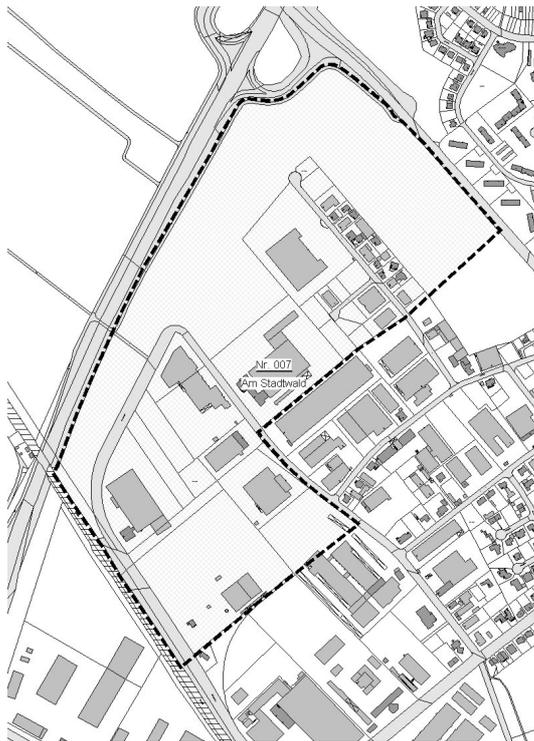
3.2 Bebauungsplan Nr. 007 „Am Stadtwald“

Das Plangebiet der Neufassungsplanung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Stadtwald“ (Abgrenzung siehe nachfolgende Zeichnung), welcher am 08.11.1973 in Kraft trat. Dieser Bebauungsplan setzt im wesentlichen ein Industriegebiet (GI) und eine Waldfläche parallel zur Schifferstadter Straße und zur B9 fest. Ziel der Planung war im wesentlichen die Arrondierung des bestehenden Industriegebiets.

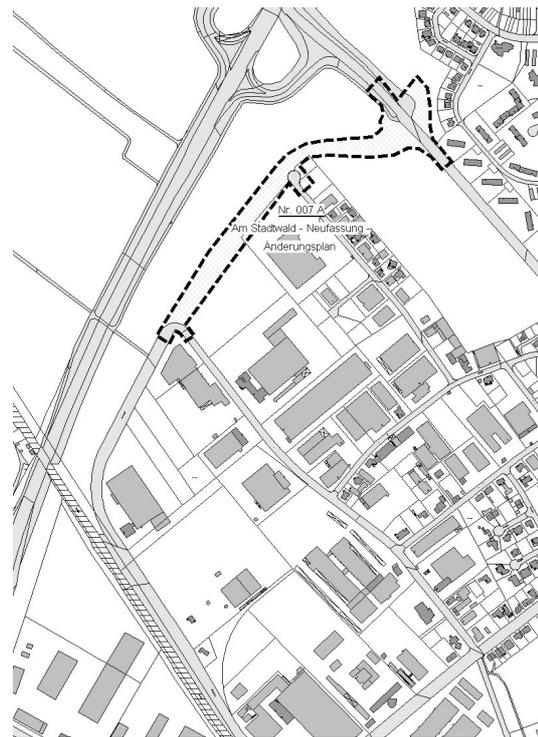
3.3 Bebauungsplan Nr. 007 A „Am Stadtwald - Neufassung – Teilbebauungsplan“

Ein Teilbereich des Bebauungsplans „Am Stadtwald“ wurde mit dem Bebauungsplan „Am Stadtwald – Neufassung – Teilbebauungsplan“ geändert. Diese Änderung verfolgte das Ziel, eine verkehrliche Anbindung des Gewerbegebiets an die Schifferstadter Straße zu schaffen. Dazu wurde die Siemensstraße nach Nordosten verlängert.

Der Bebauungsplan „Am Stadtwald – Neufassung – Teilbebauungsplan“, der am 30.04.99 in Kraft trat, ist von der Änderungsplanung „Am Stadtwald – Neufassung – Teilbebauungsplan II“ ausgenommen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans
 Nr. 007 „Am Stadtwald“



Geltungsbereich des Bebauungsplans
 Nr. 007 A „Am Stadtwald - Neufassung –
 Teilbebauungsplan“

4. Ziel und Zweck der Planung

Im Bebauungsplan „Am Stadtwald“ ist ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Da der Plan in der Zeit vom 27.12.71 – 28.01.72 öffentlich auslag, gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1968.

Demnach sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die - nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung - nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, im GI-Gebiet allgemein zulässig. Aufgrund der vorhandenen Flächenreserven (insbesondere im Süden des Gebietes), der Umnutzungspotenziale der teilweise großflächigen Hallenbauten und der verkehrsgünstigen Lage könnten Ansiedlungsinteressen großflächiger Einzelhandelsbetriebe in diesem Gebiet generell bestehen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, dauerhaft zu sichern und nicht durch das Entstehen eines Konkurrenzstandortes „Am Stadtwald“ zu gefährden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es generell geboten, die vorhandene, die verbrauchernahe Versorgung sichernde Zentrenstruktur in Speyer zu erhalten bzw. zu stärken. Das Entstehen von nicht in das Stadtgefüge eingepassten großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Verbraucherzentren würde dieser Zielsetzung widersprechen. Dieses bezieht sich auch auf Erweiterungen bestehender Betriebe. Eine Weiterentwicklung in einem Umfang, von dem zu erwarten ist, dass sich der erweiterte Betrieb insbesondere aufgrund von innenstadtrelevanten Sortimenten nicht nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auswirken wird, soll zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die bestehende Planung an die derzeit gültige BauNVO angepasst. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Die Festsetzung des GI-Gebietes erfolgt nach Maßgabe der Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 1.1.1990.

Somit sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, im festgesetzten GI-Gebiet nicht zulässig.

5. Auswirkungen der Planung

Der bestehende Bebauungsplan „Am Stadtwald“ ist größtenteils bereits umgesetzt worden.

▪ **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Umstellung auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung wirkt sich neben den bereits erörterten Änderungen der Zulässigkeitsvoraussetzungen im GI-Gebiet auch auf die Ermittlung der Geschossfläche aus. In der bisherigen Planung waren nach der BauNVO 1968 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (z.B. Dachgeschosse) – einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände – der Geschossfläche zuzurechnen. Nach der § 20 BauNVO 1990 wird die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt.

Auch hinsichtlich der Berechnung der Grundflächen gibt es Veränderungen, da nunmehr die Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche der zulässigen Grundfläche zuzurechnen sind. Jedoch darf diese durch oben genannte Anlagen im geringfügigen Ausmaß überschritten werden und darüber hinausgehende Abweichungen sind im Einzelfall zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Allerdings ist bei einer zulässigen Grundfläche von 0,8 in den Industriegebieten und einer Zulässigkeit von weiteren geringfügigen Überschreitungen (s.o.) die maximale „Grundstücksausnutzung“ schon fast erreicht.

Weiterhin sind mit der Neufassungsplanung Änderungen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verbunden. Während nach den Vorschriften der BauNVO 1968 diese im GI-Gebiet als sonstige Gewerbebetriebe zulässig waren, sind diese nun im Industriegebiet generell unzulässig. Generell greift natürlich der Bestandsschutz für genehmigte Anlagen und Nutzungen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Neufassungsplanung die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Vorhaben im Geltungsbereich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht erheblich verändert werden.

▪ **Landespflege**

Eine landespflegerische Eingriff–Ausgleich-Bilanzierung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

▪ **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Es sind keine weiteren bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

▪ **Kosten**

Für die Verwirklichung des Planung entstehen der Stadt Speyer keine Kosten, da die Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind.

▪ **Entschädigungsansprüche (§ 42 BauGB)**

Bei Aufhebung bzw. Änderung der zulässigen Nutzung in einem Bebauungsplangebiet durch einen Neufassungsplan bestehen nur innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit des Vorhabens Entschädigungsansprüche. Nach dieser Frist können solche Ansprüche nur erhoben werden, wenn eine bereits ausgeübte Nutzung durch die Bebauungsplanänderung unmöglich bzw. erheblich erschwert wird.

Da zum einem die 7-Jahres-Frist abgelaufen ist und zum anderen keine - durch den Neufassungsplan nunmehr ausgeschlossene - großflächigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, die insbesondere aufgrund der Sortimentsstruktur zentrenschädigende Auswirkungen besitzen würden, im Gebiet genehmigt sind, können keine Entschädigungsansprüche begründet werden. Darüber hinaus würden auch die Regelungen des aus Art. 14 Grundgesetz abgeleiteten Bestandsschutzes für alle genehmigten Anlagen und Nutzungen greifen.

Es sind damit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans zu erwarten.

FB 5 / 520 Stadtplanung