

STADT SPEYER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 008 A

**"Speyer Nord II –
Teilbebauungsplan ehemaliges Bauhaus"**

Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB)

Stand: 16.06.2020

Vorhabenträger:

BAUHAUS AG
Gutenbergstraße 21
68167 Mannheim

Bearbeitung:

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung
Am Weidenschlag 18
67071 Ludwigshafen



Klaus Nachtrieb

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	4
1.1.1.	Inhalt und Ziele.....	4
1.1.2.	Festsetzungen.....	4
1.1.3.	Standort.....	5
1.1.4.	Art und Umfang / Bedarf an Grund und Boden.....	5
1.2.	Umweltschutzziele	5
1.2.1.	Umweltschutzziele in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung.....	5
1.2.2.	Umweltschutzziele in Fachplänen und deren Berücksichtigung.....	9
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1.1.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	10
2.1.2.	Fläche und Boden.....	11
2.1.3.	Wasser.....	11
2.1.4.	Luft und Klima.....	11
2.1.5.	Landschaft.....	12
2.1.6.	Natura 2000–Gebiete.....	12
2.1.7.	Mensch und seine Gesundheit.....	12
2.1.8.	Kultur- und Sachgüter.....	12
2.1.9.	Emissionen, Abfälle und Abwässer.....	13
2.1.10.	Energie.....	13
2.1.11.	Landschaftsplan und sonstige Pläne.....	13
2.1.12.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	13
2.1.13.	Wechselwirkungen.....	13
2.1.14.	Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante).....	13
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
2.2.1.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	14
2.2.2.	Fläche und Boden.....	15
2.2.3.	Wasser.....	15
2.2.4.	Luft und Klima.....	15
2.2.5.	Landschaft.....	16
2.2.6.	Natura 2000 – Gebiete.....	16
2.2.7.	Mensch und seine Gesundheit.....	16
2.2.8.	Kultur- und Sachgüter.....	16
2.2.9.	Emissionen, Abfälle und Abwässer.....	16
2.2.10.	Energie.....	17
2.2.11.	Landschaftsplan und sonstige Pläne.....	17
2.2.12.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	17
2.2.13.	Wechselwirkungen und Kumulierung.....	17
2.2.14.	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	18
2.3.	Geplante Maßnahmen	18
2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
2.5.	Schwere Unfälle und Katastrophen	19
3.	Zusätzliche Angaben	19

3.1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	19
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung.....	19
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
3.4.	Quellen	20

1. Einleitung

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 Bebauungsplanes ist ein Konzept vorgesehen mit der Errichtung eines Nahversorgungsmarktes und eines Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien, sowie ein Gastronomieangebot. Aufgrund der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes fällt der Bebauungsplan in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) entsprechend der Vorhabensliste der Anlage 1 zum UVP. Im vorliegenden Verfahren entfällt eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach UVP, da eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird (§ 50 UVP).

Inhalt und Form des nachfolgenden Umweltberichtes richten sich nach den in der Anlage 1 zum BauGB genannten Bestandteilen, Angaben und Beschreibungen sowie den nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen.

1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Inhalt und Ziele

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. Erhebliche Anstrengungen, eine adäquate Nutzung für die Immobilie zu finden, blieben erfolglos. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ ist der betreffende Bereich als "Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter" festgesetzt.

Mit einer Teiländerung des vorhandenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des nun vorliegenden Konzeptes mit einem Nahversorgungsmarkt und einem Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien geschaffen werden.

Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht das Bestandsgebäude zu erhalten und für die Folgenutzung zu modernisieren und umzubauen, soll nun aufgrund erheblicher konstruktiver und bautechnischer Mängel das Gebäude abgebrochen und durch einen Ersatzneubau an gleicher Stelle und in gleicher Größe errichtet werden.

Im Rahmen des Neubaus können nun die aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt und die Dachflächen für eine großflächige Photovoltaikanlage und in einem Teilbereich für eine Dachbegrünung genutzt werden.

Zusätzlich ist eine Begrünung auf einer Teilfläche des Dachs und an Teilen der Fassade möglich. Die weitere Konzeption des Vorhabens und die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Neubaulösung unberührt.

1.1.2. Festsetzungen

Zulässig sind ein Nahversorgungsmarkt einschließlich Backshop / Bäckereiverkaufsfläche und Café- / Gastraumfläche, ein Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien.

Darüber hinaus werden insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe, die Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Zufahrten festgesetzt.

Weiterhin werden festgesetzt:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Anpflanzung von Bäumen und der Erhalt von Bäumen,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Regenerative Energiegewinnung (Photovoltaik)
- Schallschutzmaßnahmen sowie
- Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Art und Umfang von Werbeanlagen und Einfriedungen.

1.1.3. Standort

Bei dem Plangebiet, mit einer Größe von ca. 1,7 ha, 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. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Schifferstadter Straße Nr. 2, Flurstücke 5665/13, 5610/75 und 5664/2.

1.1.4. Art und Umfang / Bedarf an Grund und Boden

Die Größe der Grundstücksflächen beträgt insgesamt ca. 1,7 ha. Diese sind mit Ausnahme der Randstreifen zur Schifferstadter Straße und Waldseer Straße bereits heute weitgehend überbaut oder befestigt. Die Konzeption orientiert sich am baulichen Bestand. An Stelle des bestehenden Baumarktgebäudes ist ein Ersatzneubau mit gleicher Grundfläche und Gebäudehöhe geplant. Die baulichen Anlagen des ehemaligen Gartenfachmarktes werden entfernt.

Mit der geplanten Bebauung kommt es zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden. Insgesamt verringert sich der Anteil der befestigten Flächen um ca. 2.400 m². Durch die Inanspruchnahme einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche entspricht das Vorhaben in besonderem Maße dem Gebot einer flächensparenden und bodenschonenden Planung.

1.2. Umweltschutzziele

1.2.1. Umweltschutzziele in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Mensch	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Schallgutachten, • Festsetzungen im B-plan • ggf. Empfehlungen für spätere Genehmigungsverfahren

	Bundes-Immissionschutzgesetz und seine Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen	Siehe oben
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Vorsorge	Siehe oben
	DIN 18005	Gesunde Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz durch Verringerung am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge, -minderung)	Siehe oben
	Naturschutzgesetze des Bundes und der Länder	Sicherung von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme eines bisher bereits bebauten Bereichs • Erstellung Artenschutzgutachten • Berücksichtigung der Ergebnisse und der empfohlenen Maßnahmen • entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan
Tiere und Pflanzen	Naturschutzgesetze des Bundes und der Länder	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und so weit erforderlich wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p>	Siehe oben
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen., insbesondere	Siehe oben

		<ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) die biologische Vielfalt 	
	Natura 2000-Gebiete	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen	Siehe oben
	Vogelschutz-Richtlinie	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume. Erhalt oder Wiederherstellung von dauerhaft überlebensfähigen Populationen	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Artenschutzgutachten • Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen) • Abbruchzeitenregelung
Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutz-Verordnung	<p>Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; <p>Schutz des Bodens vor schädlichen Bodeneinwirkungen; Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen; Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme eines bisher bereits bebauten Bereichs • Verzicht auf überbaubare Flächen im Bereich des bisherigen Gartencenters • Erweiterung der Flächen mit Pflanzbindung • Keine erneuten Eingriffe in den Boden
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Zusätzliche Anforderungen durch die Kennzeichnungspflicht von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.	Siehe oben

Wasser	Wasserhaushaltsgesetz / Wassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers, Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.	Wasser- bzw. grundwasser- "unkritische" Nutzungen im Bebauungsplan
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.	Siehe oben
Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.	<ul style="list-style-type: none"> Keine besondere, immissionsträchtige Nutzungen
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	Siehe oben
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	Siehe oben
Klima	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes, BauGB	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.	<ul style="list-style-type: none"> Keine klimaschädigenden Nutzungen Entsiegelung bisher überbauter Flächen Reflexion von sommerlicher Wärmeinstrahlung durch weitgehend helle Fassaden Baumpflanzungen Baumerhalt Flächen mit Pflanzbindung Fassaden- und Dachbegrünung auf Teilflächen Photovoltaikanlage
Landschaft	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung von Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften	Aufgrund innerstädtischer Lage keine Auswirkung auf die Landschaft

		Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	
	BauGB	Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	Siehe oben
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Berücksichtigung der baukulturellen Belange, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise leer stehende bzw. geringfügig genutzte Gebäude ohne baukulturelle Bedeutung • Bodendenkmale entsprechend der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie • Keine Unterkellerung, kein erneuten Eingriffe in den Boden • Anregungen der Bodendenkmalpflege wurden in als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz	Schutz und Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere die Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen.	Siehe oben

1.2.2. Umweltschutzziele in Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachplan	Inhaltliche Vorgaben	Art der Berücksichtigung
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014	Festlegungen im Bereich des Plangebietes: <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) • Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte 	Bebauungsplan entspricht den raumordnerischen Festlegungen
Flächennutzungsplan 2020	Sondergebiet Einzelhandel	Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II Neufassung“	Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter mit max. 6.500m ² Verkaufsfläche Festsetzungen zu: <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	Bebauungsplan Nr. 008 wird im betreffenden Teilbereich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt. Grünordnerische Festsetzungen werden so weit wie möglich übernommen und fortgeschrieben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen insbesondere auf der Grundlage der im Anhang genannten Fachgutachten, den Planungen der Stadt Speyer, sowie den von den Fachämtern der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Informationen.

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario)

Der derzeitige Umweltzustand ist durch die innerörtliche Lage des Grundstückes am Rand zweier Haupterschließungsstraßen sowie die nahezu vollständige Überbauung des Grundstückes gekennzeichnet.

2.1.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Tieren und Pflanzen sind der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen zu beachten. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind auch Biotopfunktionen und Biotopvernetzungsfunktionen zu berücksichtigen. Eine besondere Rolle spielen dabei geschützte Gebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz sowie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

Im Plangebiet oder dessen Umgebung sind keine der genannten Schutzgebiete ausgewiesen oder geplant.

Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt.

Betroffene Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet sind danach:

- Außenfassaden, Dächer, Hohlräume oder Spalten im Bauwerk mit Zugänglichkeit für Tierarten von außen sowie
- Bäume im Parkplatzbereich und Bäume in der Grünfläche im südlichen Grundstücksbereich

Die Prüfung möglicher betroffener Arten erfolgt in Form einer Relevanzprüfung für europäische Vogelarten und Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Fische und Pflanzen) sowie einer darauf folgenden vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung für Brutvögel und Fledermäuse.

Das Untersuchungsgebiet bietet nur sehr eingeschränkt Brutmöglichkeiten für Frei-, Höhlen- und Nischenbrüter, wobei vorwiegend Vögel des Siedlungsbereiches zu erwarten sind. Dabei können im Plangebiet lediglich Höhlen und Nischen an den Gebäuden durch Arten wie Kohlmeise und Haussperling genutzt werden, da die Mehrzahl der Bäume ungeeignet für Höhlenbrüter ist und bei den wenigen geeigneten Bäumen keine Höhlen nachzuweisen waren.

Einige Bäume, die für Freibrüternester geeignet sind, können erhalten werden. Sofern die nicht zu erhaltenden Bäume außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr entfernt werden, werden keine Verbotstatbestände ausgelöst. Gleiches gilt für Veränderungen an der Fassade. Sollten Veränderungen an der Fassade im Sommerhalbjahr erfolgen, können Nischen und Spalten im Winter verschlossen werden.

Das Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten ist möglich. Eingriffe in die Fassade sollten außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (20.10. bis 28.02.) erfolgen.

Ein Vorkommen streng geschützter Reptilien (Zauneidechsen) in angrenzenden Bereichen ist möglich, innerhalb des Untersuchungsgebietes jedoch nahezu unwahrscheinlich.

2.1.2. Fläche und Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktionen zu bewahren.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist nahezu vollständig überbaut und erschlossen. Die Wiedernutzbarmachung entspricht damit im hohen Maße dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Im Bereich der baulichen Anlagen, der Außenverkaufsflächen des ehemaligen Gartencenters sowie der Zufahrten und Stellplätze sind die genannten Bodenfunktionen weitgehend verloren gegangen. Die vorhandenen Grünflächen entlang der angrenzenden Straßen bleiben weitgehend erhalten. Zwischen dem Bestandsgebäude bzw. dem geplanten Ersatzneubau und der südlichen Fläche für Stellplätze wird die Grünfläche ergänzt bzw. vergrößert.

Untersuchungen des Bodens bzw. des Baugrundes sind aufgrund der Überbauung erst im Rahmen der Abbruchmaßnahmen möglich. Erkenntnisse zu Bodenverunreinigungen liegen derzeit nicht vor.

2.1.3. Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind insbesondere die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dessen näherer Umgebung sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. 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 Niedrigstand 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 wird in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Insgesamt reduziert sich der Anteil der überbauten bzw. befestigten Flächen geringfügig. Die Stellplatzflächen werden mit Ausnahme der Zufahrten und Fahrgassen versickerungsfähig gestaltet.

2.1.4. Luft und Klima

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind insbesondere die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu berücksichtigen.

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führen.

Bei Luftschadstoffen und Klima ist nicht mit signifikanten Änderungen zu rechnen. Im Rahmen des Vorhabens sind keine klimaschädigenden Nutzungen vorgesehen. Insgesamt sind aufgrund der geringen baulichen Veränderungen, der Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes keine negativen klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten.

Da die Gebäude derzeit weitestgehend ungenutzt sind, werden derzeit keine bedeutenden CO₂- oder sonstige Schadstoffemissionen verursacht.

2.1.5. Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes "Landschaft" sind insbesondere das Erscheinungsbild der Landschaft, dass es in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten gilt, sowie ihre Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum sowie die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu berücksichtigen.

Das Vorhaben liegt im innerörtlichen, bebauten Bereich.

2.1.6. Natura 2000–Gebiete

Mit den Natura 2000-Gebieten entsprechend § 31 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatScG erfüllen der Bund und die Länder die sich aus den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG ergebenden Verpflichtungen zum Aufbau und zum Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes Natura 2000.

Das Schutzziel der Natura 2000-Gebiete sind insbesondere der länderübergreifende Schutz gefährdeter wild lebender heimischer Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzbietsnetz werden neben den FFH-Flächen auch die gemäß der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebiete integriert.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (FFH-Lebensraumtyp 9110 „Hainsimsen-Buchenwald“) liegt westlich der B9, ca. 1 km vom Geltungsbereich des Vorhabens entfernt.

2.1.7. Mensch und seine Gesundheit

Ziel ist es, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt vor umweltbezogenen Auswirkungen zu schützen. Zur Wahrung der Daseinsfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungsfunktionen und Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Die bestehenden baulichen Anlagen werden seit Jahren nur provisorisch genutzt bzw. stehen teilweise leer. Von der Bestandssituation gehen daher kaum Emissionen aus. Der Unterhaltungsrückstand der Immobilie wird der prominenten Lage der Stadteinfahrt nicht gerecht und wirkt störend auf die Nachbarschaft und das Wohnumfeld sowie auf den angrenzenden öffentlichen Raum.

2.1.8. Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind, zu verstehen.

Die vorhandenen, teilweise leer stehenden bzw. geringfügig genutzten Gebäude sind ohne baukulturelle Bedeutung.

Mit Bodendenkmalen entsprechend der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist zu rechnen. Die baulichen Anlagen sind ohne Unterkellerung geplant. Die Eingriffe in den Boden werden voraussichtlich nicht über das bisher vorhandene Maß hinausgehen. Die Anregungen der Bodendenkmalpflege wurden in als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.9. Emissionen, Abfälle und Abwässer

Da die Bestandsgebäude nahezu leer stehen, gehen derzeit kaum Emissionen, Abfälle oder Abwässer von dem Grundstück aus.

2.1.10 Energie

Durch die nahezu leer stehenden Bestandsgebäude wird derzeit keine nennenswerte Energie verbraucht.

2.1.11. Landschaftsplan und sonstige Pläne

Zum Flächennutzungsplan 2020 wurde ein integrierter Landschaftsplan erstellt. Das Plangebiet wird dort ausgewiesen als „Innerstädtischer Raum mit hoher Funktionalität und hoher Empfindlichkeit gegenüber baulicher Verdichtung“.

Im gültigen Flächennutzungsplan 2020 vom 03.März 2008 ist die Fläche als „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt.

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar von 2014 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ sowie als „Ergänzungsstandort für Einzelhandels-großprojekte“ dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II Neufassung“ ist der Geltungsbereich als „Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter mit max. 6.500m² Verkaufsfläche“ festgesetzt.

2.1.12. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Bestandssituation hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität.

2.1.13. Wechselwirkungen

In der Bestandssituation ist nicht mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.

2.1.14. Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bauwerke für einen unbestimmten Zeitraum bestehen. Aufgrund der nicht adäquaten Nutzung der Gebäude besteht mittel- bis langfristig die Gefahr eines Leerstandes und einer weiteren Verschlechterung der Bausubstanz mit negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Stadtbild.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose der "möglichen erheblichen Auswirkungen" entsprechend Anlage 1 BauGB									
Prognose entsprechend Anlage 1 BauGB: →		aa) Bau, Betrieb, Abriss	bb) Nutzung natürl. Re- ssourcen	cc) Emis- sionen	dd) Abfälle	ee) Unfälle + Kata- strophen	ff) Kumula- tionswir- kung	gg) Klima + Klima- wandel	hh) Techni- ken + Stoffe
Umwelt- belange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 a -i ↓									
Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Bau	x		x					
	Be- rieb	x		x					
Fläche, Boden	Bau								

	Be- rieb								
Wasser	Bau								
	Be- rieb								
Luft, Klima	Bau								
	Be- rieb								
Landschaft	Bau								
	Be- rieb								
Natura 2000	Bau								
	Be- rieb								
Mensch	Bau	x			x				
	Be- rieb	x			x				
Kultur- und Sachgüter	Bau								
	Be- rieb								
Emissionen, Abfälle, Abwässer	Bau								
	Be- rieb								
erneuerbare Energien + sparsame Nutzung	Bau								
	Be- rieb	x							
Landschafts- pläne + sonstige Pläne	Bau								
	Be- rieb								
Luftqualität	Bau	x							
	Be- rieb								
Wechsel- wirkungen	Bau								
	Be- rieb								

2.2.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bauphase:

Durch den Abbruch eines Gebäudes sind potenziell vorkommende gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten betroffen (vgl. Kap. 2.1.1). Entsprechend den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. (vgl. Kap. 2.3)

In der Bauphase sind keine nennenswerten Auswirkungen auf Tiere oder die biologische Vielfalt zu erwarten. Der Baumbestand im Parkplatzbereich mit kleinkronigen, zum Teil abgängigen Eichen und Platanen muss 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.

Betriebsphase:

In der Betriebsphase sind keine Auswirkungen auf Pflanzen oder die biologische Vielfalt zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Baumstandorte zu Neuanpflanzung und zur Erhaltung sowie umfassende Pflanzflächen, Dach- und Fassadenbegrünung auf Teilflächen

festgesetzt. Zum Insektenschutz werden insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt (vgl. Kap.2.3).

2.2.2. Fläche und Boden

Das Vorhaben hat in der Bau- oder Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf Fläche oder Boden. Durch die Planung wird eine Teilfläche entsiegelt.

2.2.3. Wasser

Das Vorhaben hat in der Bau- oder Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer und keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Die Plangebietsfläche hat durch die nahezu vollständige Überbauung keine nennenswerte Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben liegt außerhalb von Flächen mit Hochwassergefährdung. 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 wird in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Insgesamt reduziert sich der Anteil der überbauten bzw. befestigten Flächen. Die Stellplatzflächen werden mit Ausnahme der Zufahrten und Fahrgassen versickerungsfähig gestaltet.

2.2.4. Luft und Klima

Das Vorhaben hat in der Bau- oder Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

Das geplante Vorhaben führt im Vergleich zu der bisher geringfügigen Nutzung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Dies hat gewisse Auswirkungen auf die eher kleinräumig wirksamen Bedingungen der Schadstoffausbreitung/Staubbelastung. Angesichts der vorhandenen Grundbelastung der Umgebung ergeben sich insgesamt keine nennenswerten Veränderungen.

Der Bebauungsplan ist die Grundlage für ein verbessertes Angebot der Nahversorgung im Stadtteil Nord und begünstigt, den Anteil des Individualverkehrs zu reduzieren und den damit verbundenen Schadstoffausstoß zu vermeiden. Das Vorhaben ist im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ in das Radverkehrsnetz der Stadt Speyer eingebunden. Fuß- und Radwege führen unmittelbar an das Projekt heran. Die Bushaltestelle "Waldseer Straße" liegt unmittelbar beim Vorhaben.

Im Rahmen des Vorhabens sind keine klimaschädigenden Nutzungen vorgesehen. Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen werden die Gebäude entsprechend den aktuellen gesetzlichen Vorschriften gedämmt. Auf der Dachfläche des Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage geplant. Dadurch können mehrere 100 MWh regenerative Energie erzeugt und mehrere hundert Tonnen CO₂ eingespart werden. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Speyer ist aufgrund des geplanten Netzausbaues nicht möglich.

Die weitgehend helle Fassadengestaltung reflektiert die Sonneneinstrahlung und reduziert damit die sommerliche Überhitzung und Wärmespeicherung der Gebäude. Die Baumpflanzungen, unversiegelte Flächen und Grünflächen sowie (Teil-) Flächen mit Dach- und Fassadenbegrünung haben positive Effekte auf Kleinklima und Lufthygiene.

Insgesamt ist durch das Vorhaben mit keinen signifikanten Auswirkungen auf Luft oder Klima zu rechnen.

2.2.5. Landschaft

Insgesamt hat das Vorhaben in der Bau- oder Betriebsphase keine Auswirkungen auf die Landschaft.

2.2.6. Natura 2000 – Gebiete

Bedingt durch die innerstädtische Lage und die große Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten hat das Vorhaben in der Bau- oder Betriebsphase keine Auswirkungen auf Natura 2000 - Gebiete.

2.2.7. Mensch und seine Gesundheit

Bauphase:

Während der Abbruch- und Bauphase ist mit emissionsbedingten Belastungen, insbesondere mit Staub und Lärm zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr und ist zeitlich auf die Abbruch- und Bauphase begrenzt. Der Lärm während der Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hier sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen während der Bauausführung und des Baubetriebes zu beachten.

Betriebsphase:

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Mitarbeiter-, Kunden- und Anlieferungsverkehr sowie durch technische Anlagen zu erwarten. Zur Beurteilung der Schallsituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.¹ Das Gutachten zeigt auf, dass der von dem Vorhaben ausgehende (Gewerbe-) Lärm, gemessen am nächstgelegenen Wohngebäude in der Nachbarschaft die Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet. Voraussetzung dafür sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen wie die Erhaltung und Erhöhung der Lärmschutzwand, Begrenzung der Öffnungs-, Betriebs- und Anlieferungszeiten sowie die Gestaltung der Fahrflächen und der Einkaufswagenstandorte. Die Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Insgesamt gehen von dem Vorhaben keine signifikanten Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit aus.

2.2.8. Kultur- und Sachgüter

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Durch die Neubebauung und Besetzung des Leerstandes entstehen positive Effekte für die Sachgüter (Bebauung) der Umgebung.

Mit Bodendenkmalen entsprechend der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist zu rechnen. Die Anregungen der Bodendenkmalpflege wurden in als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2.9. Emissionen, Abfälle und Abwässer

Insgesamt sind durch Emissionen, Abfälle und Abwässer des Vorhabens keine signifikanten Auswirkungen in der Bau- oder Betriebsphase zu erwarten.

Bauphase:

¹ Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ing.-Büro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 09.09.2019

Mögliche Emissionen resultieren aus der Abbruch- und Bauphase und aus den verkehrsbedingten Emissionen des Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferungsverkehres und sind unter den Kapiteln "Luft und Klima" und "Mensch und seine Gesundheit" dargelegt.

Abfälle während der Abbruch- und Bauphase werden soweit wie möglich vermieden und falls möglich der Wiederverwertung zugeführt. Nicht wiederverwendungsfähige Böden und Materialien werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften entsorgt.

Betriebsphase:

In der Betriebsphase entstehen weitgehend haushaltsähnliche Abfälle wie Verpackungsmaterialien, Bioabfälle, Restmüll etc., die entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt bzw. verwertet werden.

Abwässer entstehen ebenfalls in haushaltsüblicher Zusammensetzung und Menge und werden über die vorhandene öffentliche Kanalisation entsorgt.

2.2.10 Energie

Bauphase:

Keine relevanten Auswirkungen

Betriebsphase:

Durch die geplanten Nutzungen entstehen keine besonderen Anforderungen bezüglich des Energiebedarfes oder der Energieversorgung. Eine kompakte Bauweise mit einem günstigen Wandflächenverhältnis im Vergleich zum Volumen sowie die Vorgaben der Energieeinsparverordnung führen zu einem deutlich niedrigeren Energieverbrauch im Vergleich zur Nutzung des ursprünglichen Gebäudes.

Eine Versorgung über die leitungsgebundenen Energieträger Strom und Gas sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen verfügbar. Eine regenerative Stromerzeugung ist durch die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen.

Insgesamt wird mit dem Vorhaben eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie angestrebt.

2.2.11. Landschaftsplan und sonstige Pläne

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Darstellungen des Landschaftsplanes sowie sonstigen Fachplänen und informellen Planungen und damit keine erheblichen Auswirkungen in der Bau- oder Betriebsphase.

2.2.12. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die zentrale Lage des Vorhabens und die hervorragende Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel, sowie zu Fuß und mit dem Fahrrad werden notwendige Fahrten mit dem privaten Pkw reduziert. Das Vorhaben selbst hat keine nennenswerten Auswirkungen in der Bau- oder Betriebsphase auf die Luftqualität (vgl. Kap. 2.2.4, 2.2.7 und 2.2.9, und 2.2.10.)

2.2.13. Wechselwirkungen und Kumulierung

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechsel- und Kumulationswirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechsel- und Kumulationswirkungen aus Verlagerungseffekten und der Veränderung komplexer Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Durch die bereits vorhandene Überbauung des Grundstückes, die vorbelastete, innerörtliche Lage, sowie die vergleichsweise geringen, z.T. positiven Auswirkungen des Vorhabens sind

keine Wechselwirkungen oder Kumulationseffekte in der Bau- oder Betriebsphase feststellbar.

2.2.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen dem allgemeinen Stand der Technik. Von den eingesetzten Techniken und Stoffen gehen keine erheblichen Auswirkungen in der Bau- oder Betriebsphase aus.

2.3. Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder so weit wie möglich ausgeglichen werden sollen, betreffen insbesondere, die des Artenschutzes, des Schallschutzes sowie der Luftreinhaltung und des Stadtklimas.

Maßnahmen für den Artenschutz:

- Gebäudeabbruch und Eingriffe in die Fassade nur außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeiten von Vögeln und Fledermäusen,
- Anbringung von Nistkästen im Falle von entfallenden Nistmöglichkeiten an der Fassade
- Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig
- Baumpflanzungen und Baumerhalt,
- Flächen mit Pflanzbindung.
- Dach- und Fassadenbegrünung auf Teilflächen,
- sowie Insektenschonende Beleuchtung

Maßnahmen Schallschutz:

- Erhaltung und Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand
- Begrenzung der Betriebs- und Öffnungszeiten auf 6 bis 22 Uhr
- Asphaltierung der Fahrflächen des Parkplatzes
- Einhausung der Einkaufswagenboxen
- Anlieferungszeiten, Be- und Entladevorgänge zwischen 6 und 22 Uhr
- Nachweis der Schalleistungspegel von technischen Anlagen (z.B. Lüftung, Kühlung)

Luftreinhaltung und Stadtklima:

- Baumpflanzungen und Baumerhalt,
- Dach- und Fassadenbegrünung auf Teilflächen
- Flächen mit Pflanzbindung,
- Wärmereflektierende, weitgehend helle Oberflächen der Gebäude sowie
- Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch zentrale, verbrauchernahe Lage
- Photovoltaikanlage

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Standortfrage für ein verbessertes Nahversorgungsangebot wurde in den vergangenen Jahren intensiv geprüft. 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) wird festgestellt, dass das Angebot im Nah-

versorgungszentrum am Weißdornweg / Heinrich-Lang-Platz für den Stadtteil nicht ausreichend und flächendeckend ist.

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

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.

Eine grundsätzliche Alternative zur Wiedernutzbarmachung, wie etwa die nicht adäquate Nutzung oder langfristiger Leerstand, widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Grundsätzliche Alternativen zur Anordnung der Gebäude, der Zufahrten, oder der Stellplatzflächen sind aufgrund der baulichen und verkehrlichen Bestandsituation nicht möglich.

2.5. Schwere Unfälle und Katastrophen

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden oder zulässig.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an den Schutzgütern und Prüfungsbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der in Anlage 1 BauGB vorgegebenen Bestandteile. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der jeweiligen Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Auswertung der Angaben sind nicht aufgetreten. Besondere Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, im Sinne eines Monitoring, sind nicht erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Immobilie eines ehemaligen Baumarktes mit Gartencenter, die nur provisorisch genutzt wird und teilweise leer steht, soll mit dem Vorhaben eine adäquate Folgenutzung realisiert werden. Das Plangebiet ist nahezu vollständig überbaut und wird durch die angrenzenden öffentlichen Flächen erschlossen. Das Bestandsgebäude des ehemaligen Baumarktes wird abgebrochen und durch einen Neubau an gleicher Stelle und in gleicher Größe ersetzt. Geplant ist ein Konzept mit einem Nahversorgungsmarkt und einem Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien. Die bauliche Anlage des ehemaligen Gartencenters wird ersatzlos entfernt. In diesem Bereich entstehen zusätzliche nicht versiegelte Flächen und Vegetationsflächen mit Baumpflanzungen.

Angesichts der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen, bisher bereits bebauten und erschlossenen Fläche sowie der genannten Nutzungen gehen von dem geplanten Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen aus.

Für potentiell gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten wird entsprechend Vorsorge getroffen. Der Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen ist auf die Zeit außerhalb des Brut- und Aktivitätszeitraumes begrenzt.

Durch umfassende Baumpflanzungen im Stellplatzbereich, dem Erhalt der großkronigen Bäume, der Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Grünflächen werden positive Umwelteffekte erzielt.

Die gutachterlich empfohlenen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

3.4. Quellen

- eigene Ortsbegehung am 18.07.2016, am 28.03.2017, sowie am 10.04.2018
- Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II Neufassung“
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014
- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer
- Einzelhandelsentwicklungskonzeption Speyer 2012 und Fortschreibung 2018
- Onlinekarten- und Datendienste des Geoportals Rheinland-Pfalz
- Verkehrsuntersuchung, Ingenieurbüro Freudl, Darmstadt, 03.07.2020
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Malo, Bad Dürkheim, 16.06.2020
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro BIOPLAN, Heidelberg, 28.05.2020
- Artenschutzgutachten, Büro BIOPLAN, Heidelberg, 15.12.2020

