

Stadt Speyer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 008 A

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

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs.3 i.V.m. § 10a Abs.1 BauGB

Stand: Fassung vom 15.12.2020

Bearbeitung:

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung



Klaus Nachtrieb

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes im Jahr 2004 ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel der Planung

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 ist eine Teiländerung des vorhandenen Bebauungsplans erforderlich. 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.

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.

Ziel ist eine städtebauliche Entwicklung, die der prominenten Lage an der Stadteinfahrt und dem angrenzenden Kreuzungsbereich gerecht wird. Eine entsprechende Aufwertung der Grundstückssituation und des städtebaulichen Umfeldes wird durch eine adäquate Folgenutzung angestrebt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Nord. Hier ist die Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelmarktes vorgesehen, da das Angebot im Stadtteil nicht ausreichend und flächendeckend ist und keine nennenswerten Erweiterungs- oder Ergänzungsmöglichkeiten vorhanden sind. Durch die Inanspruchnahme einer bereits bebauten, erschlossenen und weitgehend befestigten Fläche können weitere Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle vermieden werden. Der Standort ist trotz der südlichen Randlage zum Stadtteil Speyer Nord auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Nahverkehr hervorragend erreichbar. Als Maßnahme der Innenentwicklung dient der Bebauungsplan damit in hohem Maße dem Gebot mit Grund und Boden sparsam und schonend zugehen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden die "vorausichtlich erheblichen Umweltauswirkungen" nach § 2 Abs. 4 BauGB im Sinne einer Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet und in Form eines Umweltberichtes entsprechend den Formvorschriften der Anlage 1 zum Baugesetzbuch dokumentiert.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter (geschützte Gebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz sowie Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB war nicht erforderlich, da der Bebauungsplan überwiegend bereits befestigte oder überbaute Flächen umfasst.

Durch die "Wiedernutzbarmachung" der vorhandenen Fläche folgt der Bebauungsplan dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und entspricht in hohem Maße den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz entsprechend des § 1a Baugesetzbuch.

Die Belange des Umweltschutzes wurden schutzgutbezogen ermittelt und bewertet und eine Prognose über die Entwicklung und mögliche Auswirkungen erstellt. Für mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurde eine Verkehrsuntersuchung und eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wurden eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung und ein Artenschutzgutachten erstellt. Die Empfehlungen und Maßnahmenvorschläge aus den Gutachten wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Konzeption, zeichnerische und textliche Festsetzungen tragen den Belangen des Umweltschutzes Rechnung, indem nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit wie möglich ausgeglichen werden. Dies betrifft insbesondere den Artenschutz, den Schallschutz sowie die Luftreinhaltung und das Stadtklima:

Maßnahmen für den Artenschutz:

- Gebäudeabbruch und Eingriffe in die Fassade nur außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeiten von Vögeln und Fledermäusen,
- Anbringung von Nistkästen für entfallenden Nistmöglichkeiten an der Fassade,
- Ökologische Baubegleitung,
- 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
- 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 ausschließlich zwischen 6 und 22 Uhr,

- Nachweis der Schalleistungspegel von technischen Anlagen (z.B. Lüftung, Kühlung).

Luftreinhaltung und Stadtklima:

- Baumpflanzungen und Baumerhalt, Anzahl der Bäume deutlich erhöht.
- Erhöhter Flächenanteil von Vegetationsflächen und versickerungsfähigen Flächen im Vergleich zum Bestand
- Dach- und Fassadenbegrünung auf Teilflächen,
- Flächen mit Pflanzbindung,
- Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch zentrale, verbrauchernahe Lage
- Photovoltaikanlage.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.08.2018. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden neben redaktionellen Hinweisen und Anregungen zur weiteren Erschließungs- und Hochbauplanung bzw. zum Bauablauf insbesondere Anregungen zu folgenden Themen abgegeben:

- Standort, Größe und Sortiment der Einzelhandelsnutzung,
- verkehrliche Rahmenbedingungen, insbesondere Zufahrten, Ampelanlage, angrenzende Knotenpunkte,
- Lärmschutz,
- Niederschlagswasser,
- Bestandsbäume und Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung,
- Artenschutz, insbesondere gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse,
- Stellplatzbedarf und Stellplatzgestaltung,
- Wärme- und Energieversorgung.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

In der Stadtratssitzung am 12.12.2019 wurde beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Bekanntmachung erfolgte am 24.01.2020. Die Unterlagen konnten in der Zeit vom 03.02.2020 bis einschließlich 06.03.2020 eingesehen werden.

Die Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung entsprechen weitgehend den oben genannten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Bürgerstellungnahme eingegangen mit Anregungen zur Anlieferung, zum Fahrradweg und den geplanten Fahrradparkplätzen, zu Einkaufswagenboxen, zum Außenbereich des Cafés, zum Personaleingang, zur Sichtschutzwand im Bereich der Anlieferung, zur

Reinigung der Lärmschutzwand, zur Wegeführung, zum südlichen Parkplatzbereich, zum östlichen Parkplatzbereich sowie zu Werbeflächen.

In der Stadtratssitzung am 27.08.2020 wurde aufgrund der Planungsänderungen (Abbruchs und Ersatzneubau) eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.09.2020. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 28.09.2020 bis einschließlich 28.10.2020 eingesehen werden.

Neben redaktionellen Hinweisen und Anregungen zur weiteren Erschließungs- und Hochbauplanung bzw. zum Bauablauf wurden insbesondere Anregungen zu den Themen

- Niederschlagswasser,
- Artenschutz, insbesondere gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse und zur
- Dachbegrünung abgegeben.

In der Folge wurde das Artenschutzgutachten ergänzt und die empfohlenen Artenschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ist keine Stellungnahme eingegangen.

4. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen 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 Nahversorgungszentrum 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 eine nicht adäquate Nutzung oder ein langfristiger Leerstand, widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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