SPEYER

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 010B

„An der Landwehr“

2. Änderung

der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter

http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne

Internetfassung

I. RECHTSGRUNDLAGEN 2

II. VERFAHREN 2

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 2
2. VEREINFACHTES VERFAHREN 2
3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB) UND BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB) 3
4. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 ABS. 1 BAUGB) 3

III. PLANGEBIET 4

1. LAGE DES PLANGEBIETES 4
2. ABGRENZUNG UND GRÖßE DES PLANGEBIETES 4
3. BESTEHENDE BAULEITPLÄNE 5

IV. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 7

1. AUSGANGSSITUATION 7
2. EINZELHANDELSGUTACHTEN DER STADT SPEYER 7
3. LEP IV 8
4. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 8
5. FAZIT 8

V. PLANINHALTE 9

1. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 9

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 11

1. BESTEHENDE BETRIEBE 11
2. LANDSCHAFTSPLAN 11
3. ALTABLAGERUNG 12
4. BESTEHENDE LEITUNGEN 12
5. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN 12
6. KOSTEN 12
7. ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE (§ 42 BAUGB) 12

Internetfassung

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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, FNA III 213-1-6).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2007 (GVBl. 2007 S. 105).

Gemeindeordnung (**GemO Rhl.-Pf**.) Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.3.2006, (GVBl. S. 57).

II. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 23.06.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 010 B „An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 005/2010 am 03.02.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan fällt mit seinem Geltungsbereich vollständig in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 010 A „An der Landwehr – Änderungsplan 1 – Neufassung“. Durch den Bebauungsplan Nr. 010 B „An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 010 A ersetzt werden.

2. VEREINFACHTES VERFAHREN

Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen. Es handelt sich hier um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, in dem nur bestimmte Unterarten von Einzelhandelbetrieben ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die übrigen im Bebauungsplan enthaltenen Zulässigkeitsmaßstäbe ändern sich nicht. Die Grundzüge der Planung sind demnach nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Vorbereitung oder Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind. Ferner liegen keine Anhaltpunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten vor. Damit sind die Vorraussetzungen zur Anwendung eines vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren kann entfallen:

- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
- die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB),
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Internetfassung

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

In selbiger Sitzung wie der oben genannte Aufstellungsbeschluss, am 23.06.2009, wurden die Beschlüsse zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verabschiedet.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 005/2010 am 03.02.2010. Der Planentwurf des Bebauungsplan Nr. 010 B "An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung“ konnte in der Zeit vom 11.02.2010 bis einschließlich 12.03.2010 in der Verwaltung eingesehen werden. Während dieser Frist wurden keine Anregungen vorgetragen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 04.02.2010 aufgefordert, Anregungen zum Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 010 B „An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung“ bis zum 12.03.2010 zu äußern.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim — Schreiben vom 15.03.2010
- Kabel Deutschland GmbH, Neustadt — E-Mail vom 17.02.2010
- Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken — Schreiben vom 12.02.2010
- FB 5-550, Baubetriebshof/Stadtgrün — Schreiben vom 08.02.2010
- FB 2-251, Umwelt u. Forsten, Untere Bodenschutzbehörde — Schreiben vom 12.03.2010

Die Planung wurde auf Grundlage der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren geringfügig angepasst:

- Die Gashochdruckleitung wurde in die Planzeichnung übernommen.
- Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden um eine Obergrenze von 800 m² für innenstadtrelevante Randsortimente ergänzt.
- Die textlichen Festsetzungen wurden um die Gashochdruckleitung und deren Schutzstreifen ergänzt.
- In der Begründung wurde auf den vorhandenen CKW – Schaden hingewiesen. Zudem wurden Ausführungen zur Gashochdruckleitung übernommen.

Die Grundzüge der Planung waren jedoch nicht berührt, so dass eine Wiederholung der Verfahren nicht erforderlich wurde.

4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 06.05.2010 als Satzung beschlossen.

Internetfassung

III. PLANGEBIET

1. LAGE DES PLANGEBIETES

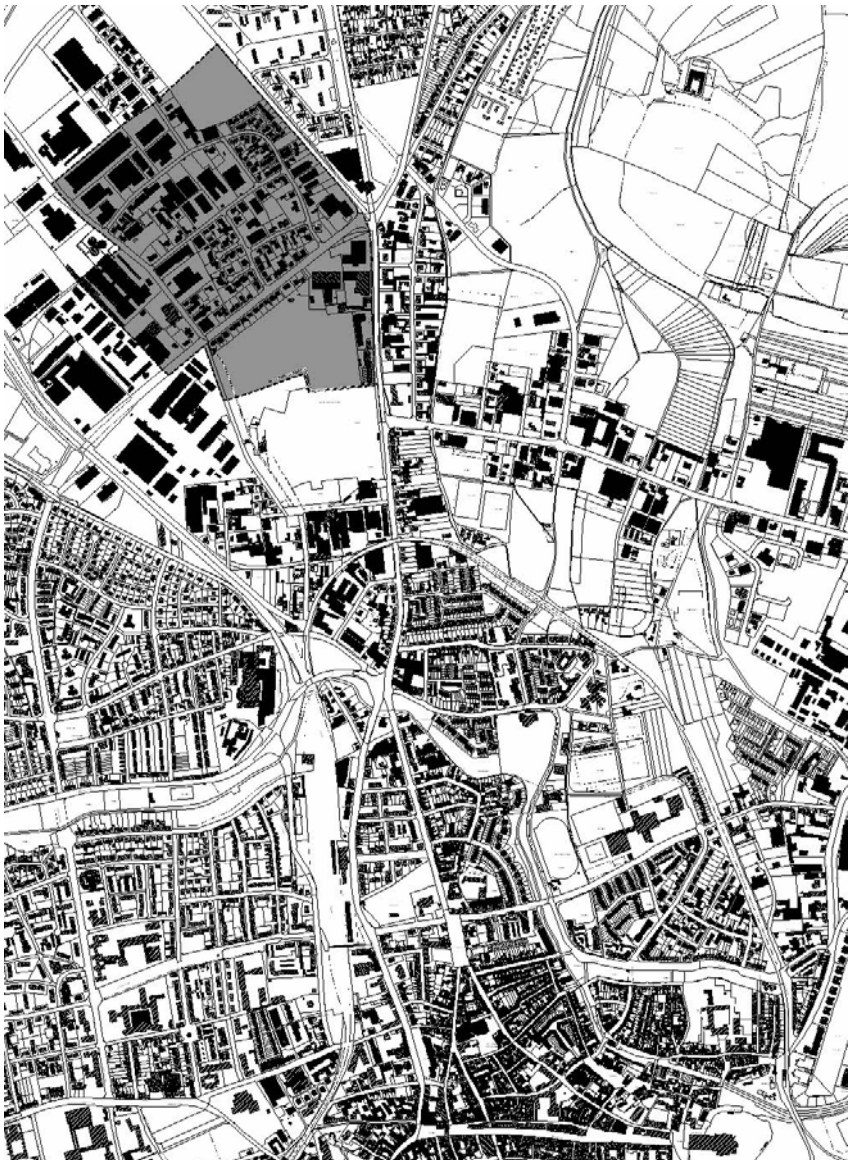

ABBILDUNG 1: LAGE DES PLANGEBIETS (OHNE MAßSTAB)

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet Speyers.

Über die Landwehrstraße ist das Gebiet an das örtliche Straßen- und Radwegenetz angebunden. Die überörtliche Anbindung erfolgt durch die Schifferstadter Straße, sie verbindet die Landwehrstraße mit der B 9, welche wiederum Zubringer zu den Bundesautobahnen ist.

Intern ist das Gebiet hauptsächlich durch die Brunkstraße, die Draisstraße und die Daimlerstraße erschlossen.

Nur der südliche Teil des Gebietes wird von der Buslinie Nr. 563 im Halbstundentakt angefahren. Im Süden bzw. südwestlich des Plangebiets existieren die Haltestellen „Brunkstraße“ und „Siemensstraße“.

2. ABGRENZUNG UND GRÖßE DES PLANGEBIETES

Die östliche Grenze des Plangebiets bilden die Schifferstadter Straße und die Wormser Landstraße. Im Süden des Plangebiets liegt der Friedhof. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Internetfassung

Im Osten: Schifferstadter Straße und Wormser Landstraße, ausschließlich

Im Süden: Friedhofserweiterung, einschließlich; Landwehrstraße , Brunckstraße im südwestlichen Bereich, einschließlich

Im Westen: Flurstück 5717/173 und 5717/252 ausschließlich; Teilflächen aus 5717/212 und 5717/251; Teilstück der Brunckstraße einschließlich

Im Norden: Flurstücke 5717/187, 5717/181, 5717/190, 5717/126 ausschließlich; Teilflächen aus den Flurstücken 5717/244, 5717/248 (Boschstraße südl. Teil) und 5717/232.

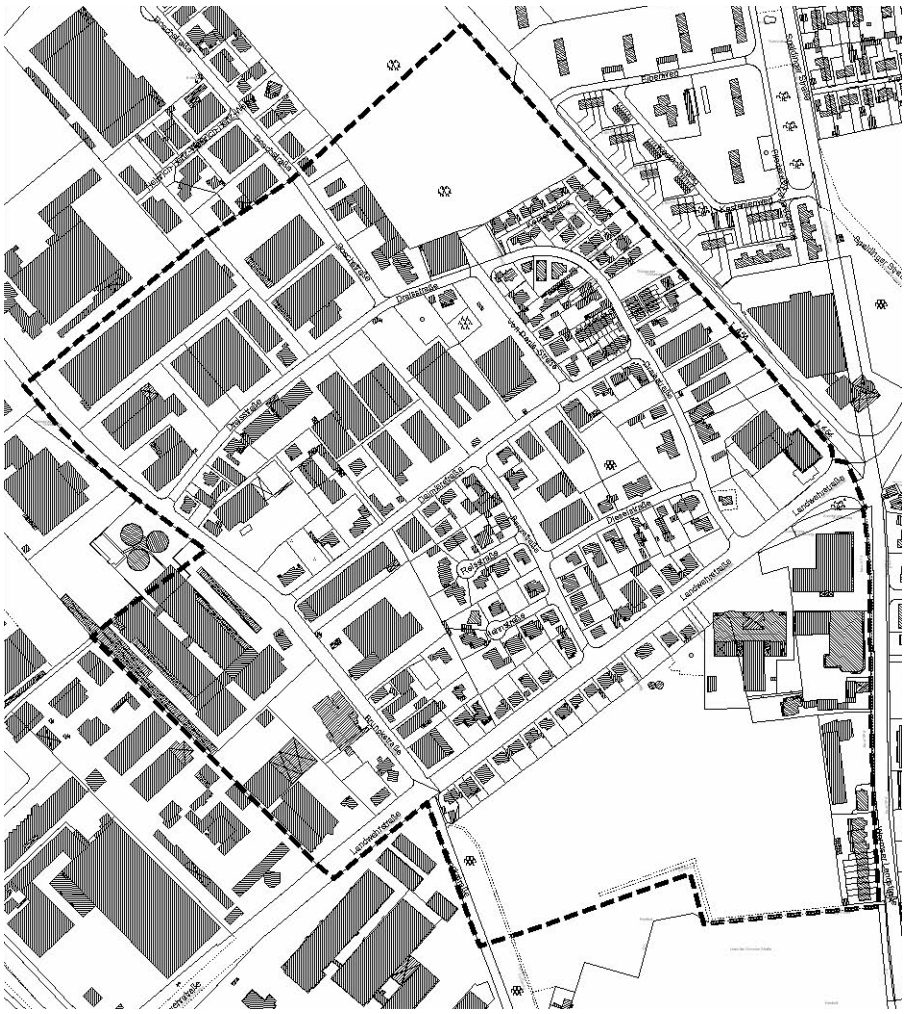

ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 010 B „AN DER LANDWEHR, 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG“ (OHNE MAßSTAB)

3. BESTEHENDE BAULEITPLÄNE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT SPEYER

Der gültige Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer stellt das Plangebiet als gewerbliche (im westlichen Teil) und gemischte Bauflächen (im östlichen Teil) dar. Parallel zur Schifferstadter Straße befinden sich Flächen für die Forstwirtschaft.

Dies entspricht auch den festgesetzten Baugebietstypen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans. Diese sollen lediglich insoweit modifiziert werden, als dass der innenstadtrelevante Einzelhandel zukünftig nicht mehr zulässig ist. Die Neufassungsplanung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Vorraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind erfüllt.

Internetfassung

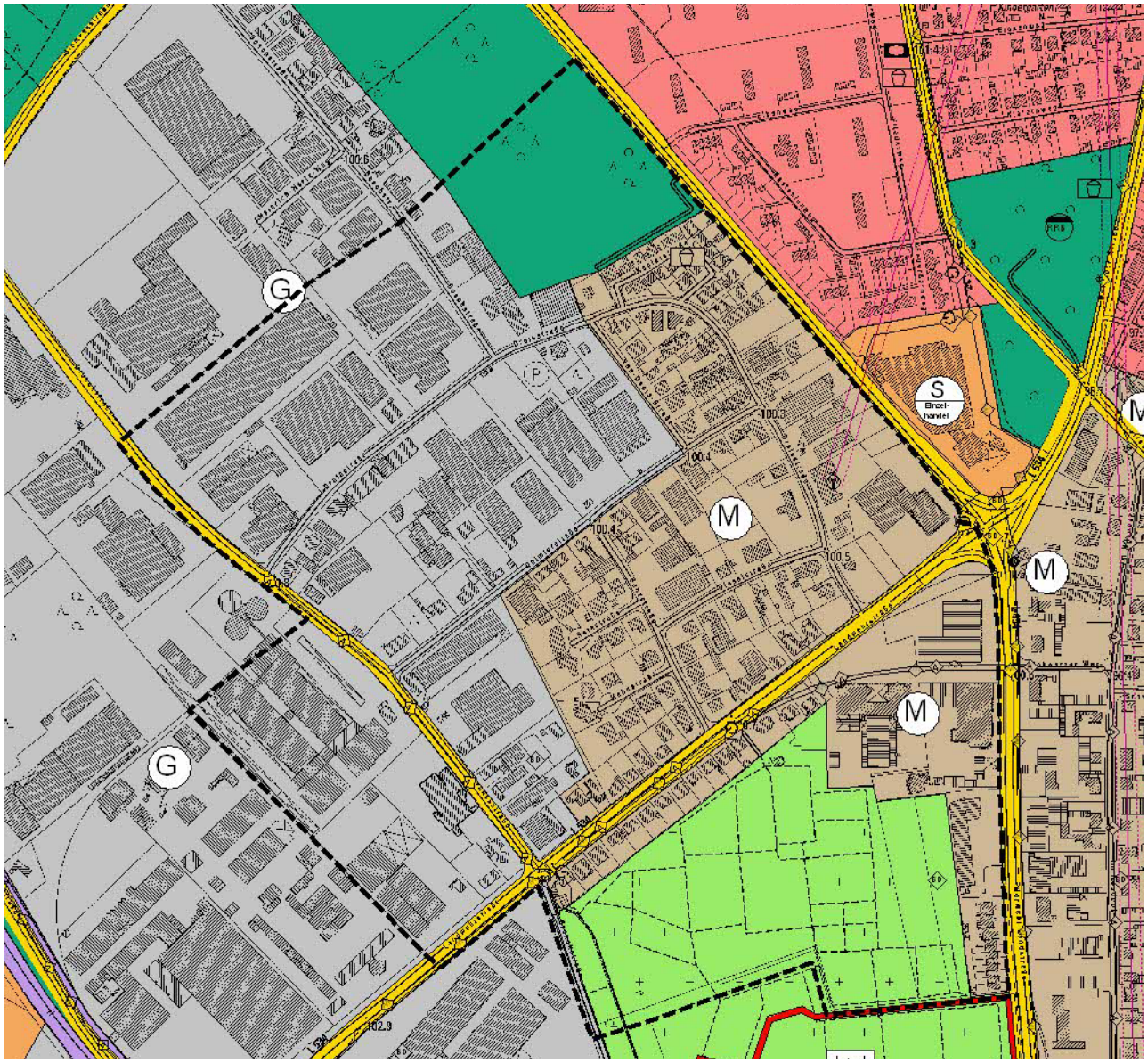

ABBILDUNG 3: AUSSCHNITT FNP 2020 DER STADT SPEYER (OHNE MAßSTAB)

BEBAUUNGSPLAN NR. 010 A „AN DER LANDWEHR – ÄNDERUNGSPLAN 1 – NEUFASSUNG“

Der Bebauungsplan Nr. 010 „An der Landwehr“ trat 1973 in Kraft. 1976 wurde die erste Änderungsplanung, Nr. 010 A „An der Landwehr – Änderungsplan 1“, rechtskräftig, durch welche die planerische Grundlage für eine Verbindungsstraße zwischen Drais- und Daimlerstraße geschaffen wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 010 A setzt im westlichen und nördlichen Bereich ein Industrie- (GI), im östlichen Bereich Mischgebiete (MI) sowie die Friedhofserweiterung im Südteil des Plangebiets und eine Waldfläche parallel zur Schifferstadter Straße fest.

Ende der 90er Jahre war im Hinblick auf die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, die planerische Zielaussage im Bereich um die Landwehrstraße dahingehend ausgerichtet, dieses Nebenzentrum nicht durch weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu einem Konkurrenzstandort zur Innenstadt werden zu lassen. Aus diesem Grund hat man im Jahre 2001 den ursprünglichen Bebauungsplan „An der Landwehr – Änderungsplan I“, an die derzeit gültige BauNVO angepasst. Die Planung wurde seinerzeit unter der Bezeichnung Nr. 010 A „An der Landwehr – Änderungsplan 1 – Neufassung“ beschlossen. Die Festsetzung des GE- und des MI-Gebietes erfolgte nach Maßgabe der Vorschriften der BauNVO in der Fassung

Internetfassung

vom 1.1.1990. Somit waren 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 GE-und MI -Gebiet nicht zulässig.

Der aktuelle Änderungsplanung Nr. 010 B „An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung“ liegt komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 010 A „An der Landwehr – Änderungsplan 1 – Neufassung“.

IV. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. AUSGANGSSITUATION

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 010 A „An der Landwehr – Änderungsplan 1 – Neufassung“ sind verschiedene Industrie- und Mischgebiete mit unterschiedlichen Normierungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. In Mischgebieten zählen Einzelhandelsbetriebe zu den zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO. In Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zulässig.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2001 auf die Baunutzungsverordnung von 1990 überführt, um zukünftig großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen zu können. Weitere Einschränkungen bezüglich der Sortimente bzw. Flächenbegrenzungen wurden jedoch nicht normiert. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von ca. 850 m² Verkaufsfläche (die Grenze zur Großflächigkeit wurde durch verschiedene Gerichtsurteile immer wieder nach oben verlegt) regelmäßig zulässig sind.

Gerade die jüngsten Entwicklungen (Antrag eines dm-Markts, Umnutzungsanfragen des Wartturmcenters) haben jedoch gezeigt, dass allein der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe über § 11 BauNVO nicht ausreicht, um die Einzelhandelsentwicklung effektiv zu steuern. Aufgrund des Entwicklungsprozesses in der gewerblichen Wirtschaft können immer wieder ehemals anderweitig vor allem gewerblich genutzte Flächen freigesetzt werden, die dann als Einzelhandelsflächen, auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, vermarktet werden. Dies ist vor allen Dingen im Bereich der Wormser Landstraße der Fall. Im Hinblick auf die bereits dort vorhandenen Betriebe ist zu befürchten, dass sich an diesem nicht integrierten Standort Agglomerationen von bereits bestehenden großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben bilden, die in der Summe in starke Konkurrenz zur Speyerer Innenstadt treten. Die Funktionsfähigkeit des Einzelhandelstandortes Innenstadt und der Erhalt gewachsener Nahversorgungsstandorte anderer Quartiere wären damit gefährdet. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung erhalten gerade auch die wohnortnahen Versorgungseinrichtungen z.B. in Speyer Nord und Speyer West eine besondere Bedeutung.

2. EINZELHANDELSGUTACHTEN DER STADT SPEYER

Bereits im Jahr 2001 wurde innerhalb des seinerzeit durch die GMA erstellten Einzelhandelsgutachtens der Bereich Auestraße / Wormser Landstraße als Konkurrenzstandort zur Innenstadt identifiziert.

Als Ziel wurde formuliert, die Innenstadt in ihrer zentralen Funktion zu stärken und keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesen stark autokundenbezogenen Standorten mehr anzusiedeln. Weitere Kaufkraftverluste in der Innenstadt sollten dadurch vermieden werden.

Die Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens von 2007 hält an dieser Aussage fest. Das Gebiet um die Wormser Landstraße wurde als dezentraler und damit autokundenorientierter Standortbereich klassifiziert. Das innerhalb des Gutachtens entwickelte Standortkonzept empfiehlt, die bisherige Vorgehensweise beizubehalten und zentrenrelevante Sortimente an dezentralen Standorten

Internetfassung

auszuschließen. Die entsprechenden Bebauungspläne sind anzupassen. Es soll die Strategie verfolgt werden, die Innenstadt vorrangig zu entwickeln und Nebenlagen, wie z. B. auch die Wormser Landstraße, allenfalls als Fachmarktzonen mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment beizubehalten.

3. LEP IV

Auch in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz 2004 wurde der entsprechende Bereich „nur“ als Bestandsstandort gekennzeichnet, mit dem Ziel die dort bereits vorhandenen Verkaufsflächen in ihrem Bestand fest zu schreiben und so zu verhindern, dass sich die durch Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe oder die Ansiedlung neuer Betriebe entstandenen Fehlentwicklungen weiter verfestigen. In der Teilfortschreibung ist explizit ausgeführt, dass auch die kumulativen Auswirkungen von Einzelhandelsagglomerationen verstärkt zu berücksichtigen sind, da auch Einzelhandelagglomerationen, deren Einzelhandelsbetriebe jeweils unter der Schwelle der Großflächigkeit liegen, zusammengenommen negative Auswirkungen z.B. auf städtebauliche oder raumordnerische Strukturen haben können.

Auch das Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) besagt als Ziel, dass der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevantem Sortiment außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche, durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken ist (Agglomerationsverbot). Als Agglomerationen werden innerhalb des LEP Ansammlungen mehrerer für sich genommen meist nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in ihrer Gesamtheit auf die Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken, definiert. Von einer Agglomeration kann ausgegangen werden, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m liegt. Die Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, ist über die Bauleitplanung sicher zu stellen.

Im Bezug auf das LEP IV hat die SGD Süd die Stadt Speyer bereits mehrfach darauf hingewiesen, ihre Bauleitplanung auch im Hinblick auf das Einzelhandelsgutachten zu überprüfen und den Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms anzupassen.

4. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Da der Bebauungsplan aus den 1970er Jahren stammt und dementsprechend bereits umgesetzt wurde, ist es nicht zielführend über räumliche Alternativen zu diskutieren.

Auch macht es unter planerischen Gesichtspunkten keinen Sinn, den Zulässigkeitsmaßstab wesentlich zu verändern, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist.

Eine Nullvariante und damit das Beibehalten der jetzigen planerischen Situation wird ebenfalls nicht als zweckmäßig erachtet, da sich das Gebiet dann zum Nachteil der Innenstadt und der gewachsenen Stadtteilzentren entwickeln würde.

5. FAZIT

Es wird aus den oben genannten Gründen erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 010 A „An der Landwehr – Änderungsplan 1 – Neufassung“ dahingehend zu ändern, dass Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment auch unterhalb der Großflächigkeit an diesem Standort zukünftig ausgeschlossen werden. Innenstadtrelevante Randsortimente, welche nur 10 % des Anteils der jeweiligen Verkaufsfläche entsprechen, sollen im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment auch weiterhin zulässig sein. Die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

Um einem Ausweichen der Einzelhandelsbetriebe in andere nicht integrierte Standorte vorzubeugen, sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment nicht nur im Bereich um die Wormser Landstraße sondern auch in den benachbarten Misch- und Industriegebieten desselben Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Internetfassung

Durch den Änderungsplan kann auch eine Vereinheitlichung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einzelhandelsbetriebe erreicht werden. Östlich der Wormser Landstraße, wurde der Bebauungsplan Nr. 12 C „Alte Speyrer Weide – 2. Neufassung – Teilbebauungsplan II“ bereits 2004 in der gleichen Weise geändert. Somit wird auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz gefolgt.

V. PLANINHALTE

1. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich des Baugebietstypus dahingehend ergänzt, dass innerhalb der festgesetzten Industrie- und Mischgebiete nach § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe - unabhängig von der Großflächigkeit - ausgeschlossen werden. Damit sind Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet zunächst nicht zulässig.

Folgende städtebauliche Absicht wird mit dem Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe verfolgt: Wie bereits im vorangegangenen Kapitel erläutert, ist es in der Vergangenheit vermehrt zu Fehlentwicklungen hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gekommen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit an diesem Standort, wird die Stärkung der städtebaulich integrierten Einkaufslagen verfolgt und damit die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nicht motorisierten Käuferschichten, mit Gütern des täglichen Bedarfs. Weiterer Gesichtspunkt ist die Vermeidung eines Kaufkraftabflusses aus der Innenstadt und einer damit einhergehenden Verödung der Innenstadt. Die historische Marktfunktion der Innenstadt Speyers muss unbedingt erhalten werden.

Ausnahmeregelungen wurden für folgende Betriebe festgesetzt.

- Aus Gründen der Markt- und Wettbewerbsfähigkeit kann es in Ergänzung zu produzierenden Betrieben geboten sein, einen Werksverkauf durchzuführen, ohne dafür Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet bereitstellen zu müssen.
- Großhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, da sie aufgrund der Tatsache, dass kein Verkauf an den Endverbraucher stattfindet, nicht dazu geeignet sind, gewachsene Einkaufslagen zu schädigen. Zudem sind oft für solche Betriebe große Lager- und Ausstellungsflächen notwendig, die in integrierten Einkaufslagen nicht zu realisieren wären.
- Eine weitere Ausnahmeregelung wurde für diejenigen Betriebe festgesetzt, die aufgrund des hohen Flächen- und Ausstellungsbedarfs des Warensortiments darauf angewiesen sind, in die Randlagen auszuweichen und aufgrund ihres eingeschränkten nicht zentrenrelevanten Warensortiments nicht geeignet sind, zu einer Verödung der Innenstadt oder zu einer Gefährdung der integrierten Einkaufslagen beizutragen. Hierzu wurde durch die GMA (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung) im Rahmen der Aktualisierung des GMA-Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Speyer (2007), folgende Liste nicht innenstadtrelevanter Sortimente erstellt:

ÜBERSICHT NICHT ZENTRENRELEVANTER SORTIMENTE:

Sortimentsgruppe	Was gehört dazu
Bau- und Heimwerkerartikel	▪ Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf ▪ Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge ▪ Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/Fliesen (keine Textilien / Accessoires) ▪ Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen ▪ Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen ▪ Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse

Internetfassung

Gartenbedarf	▪ Pflanzen und Zubehör, Gartenartikel und Gartenbedarf, Pflege, Düngemittel
Möbel und Einrichtungsgegenstände	▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware z.B. Haus- und Küchengeräte) ▪ Möbel, Kücheneinrichtungen ▪ Baby- und Kinderartikel (großformatige Artikel wie Kinderwagen, Autositze, keine Textilien / Spielwaren)
Bürobedarf	▪ Büromöbel, Büromaschinen (ohne Computer), Büroorganisationsmittel
Großteilige Sportgeräte	▪ Campinggroßartikel, ▪ Sportgroßgeräte, Fahrräder u. ä.
Fahrzeuge/ Maschinen	▪ Kfz, Kfz-Zubehör, Motorräder/Mopeds, Motorradzubehör, Rasenmäher
Tierbedarf	▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung

(QUELLE: GMA: AKTUALISIERUNG DES GMA-EINZELHANDELSGUTACHTENS FÜR DIE STADT SPEYER, LUDWIGSBURG 2007)

- Aus Gründen der Konkurrenzfähigkeit kann es für die in Zukunft ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe notwendig sein, Randsortiment anzubieten, die zum Teil aus innenstadtrelevanten Waren oder nahversorgungsrelevanten Waren bestehen. Daher werden innenstadtrelevante Randsortimente gebilligt, die der Ergänzung der Hauptsortimente dienen. Um einen Missbrauch durch übergroße Randsortimente zu vermeiden, darf die Verkaufsfläche für die selbigen nicht mehr als 10 % und höchstens 800 m² der Verkaufsfläche betragen. Die Grenze von maximal 800 m² Verkaufsfläche ergibt sich dabei aus dem LEP IV, in dem erläutert ist, dass als Anhaltspunkt für die Beschränkung innenstadtrelevanter Randsortimente die Schwelle der Großflächigkeit (derzeit 800 – 850 m²) dienen kann.
- Die Regelung zur möglichen Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Fortbestand und die Entwicklung besagter Betriebe nicht zu gefährden. Im Sinne eines „Erweiterten Bestandschutzes“ ist es vorhandenen Betrieben möglich, funktionale Erweiterungen durchzuführen. Dabei wurde jedoch ein Maß definiert (10 % der Verkaufsfläche), welches zum einen den Zielen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenläuft und zum anderen den Betreibern eine gewisse Planungs- und Investitionssicherheit gibt. Die Erweiterung muss zudem im direkten räumlichen Bezug zur vorhandenen Nutzung stehen.

Für alle Ausnahmeregelungen gilt, dass § 11 Abs. 3 BauNVO unberührt bleibt, also die Regelungen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben weiter gelten.

Zusammenfassend gilt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nun Folgendes:

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude –sofern es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe handelt -,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe –sofern es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe handelt -,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Internetfassung

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets,
- Einzelhandelbetriebe, sofern sie die im Vorfeld aufgeführten Bedingungen erfüllen.

Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art –sofern es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe handelt -, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelbetriebe, sofern sie die im Vorfeld aufgeführten Bedingungen erfüllen.

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 010 A „An der Landwehr – Änderungsplan 1 – Neufassung“ werden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 010 B „An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung“ übernommen, daher ist eine Begründung entbehrlich.

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. BESTEHENDE BETRIEBE

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 010 A „An der Landwehr – Änderungsplan 1 – Neufassung“ ist größtenteils bereits umgesetzt worden. Vor diesem Hintergrund wirkt sich der Bebauungsplan Nr. 010 B „An der Landwehr, 2. vereinfachte Änderung“ in der Art aus, dass zukünftig, wie bereits erläutert, Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten gehören. Ausnahmen sind nur innerhalb des erläuterten Rahmens möglich.

Generell greift natürlich der Bestandsschutz für genehmigte Einzelhandelsbetriebe. Dies bedeutet, dass die Anlagen in ihrem ursprünglich genehmigten Bestand erhalten und wie bisher weiter genutzt werden können. Betriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment, die auf Grundlage der vorangehenden Bebauungspläne genehmigt wurden, nun aber auf Grund der Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes unzulässig wären, wird ein Erweiterungsrecht im Rahmen der Textfestsetzungen zugestanden. Damit wird den Belangen der vorhandenen Betriebe im besonderen Maß Rechnung getragen.

2. LANDSCHAFTSPLAN

Der Zulässigkeitsmaßstab wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nur marginal und bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gar nicht verändert. Eine landespflegerische Eingriff–Ausgleich-Bilanzierung ist daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren.

Eine neue landschaftsplanerische Zielkonzeption und eine damit verbundene Änderung des Bebauungsplans sind ebenfalls nicht angedacht. Da durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe verursacht werden, lassen sich zusätzliche grünordnerische Maßnahmen, auch gegenüber den Eigentümern, nicht begründen. Neue grünplanerische Vorgaben werden daher nicht angedacht. Von einem Landschaftsplan kann abgesehen werden.

Internetfassung

3. ALTABLAGERUNG

Im Bebauungsplangebiet liegen drei im Altablagerungskataster Rheinland-Pfalz als nicht altlastenverdächtig eingestufte Altablagerungen: 318 00000 – 210 Am Friedhof, 318 00000 - 258 Links der Wormser Straße und 318 00000 - 263 Wormser Landstraße. Die Flächen 210 und 258 liegen komplett im Bereich der Friedhofserweiterung. Die Altablagerung Nr. 263 befindet sich auf dem Flurstück 2177/16, welches seit Jahren vollständig bebaut bzw. versiegelt ist. Bei den drei Altablagerungen handelt es sich vermutlich um Bauschutt- und eventuell auch Hausmüllverfüllungen, die jedoch mineralisiert scheinen. Insgesamt sind diese als unbedenklich einzustufen. Prinzipiell sind die Vorschriften des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes zu beachten. Zuständige Behörde ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt.

Südlich der Landwehrstraße in Richtung Rhein liegt eine großräumige Verunreinigung des Grundwassers mit chlorierten Kohlewasserstoffen (CKW) vor. Die nördliche der beiden Schadstoffahnen quert, ausgehend von Betriebsgeländen im Industriegebiet Speyer-West, den Bereich der geplanten Friedhofserweiterung. In den Randbereichen der Fahnen findet man erhöhte Vinylchloridwerte (kanzerogener Stoff). Eine Kennzeichnungspflicht nach BauGB besteht nicht.

4. BESTEHENDE LEITUNGEN

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Gashochdruckleitung der CREOS Deutschland. Sie wurde in die Planzeichnung aufgenommen, da die Kenntnis ihrer Lage von Bedeutung für die Information für die nachfolgenden Planungsebenen sein kann.

5. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Es sind keine weiteren bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

6. KOSTEN

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

7. 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 die 7-Jahres-Frist abgelaufen ist 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.

Demzufolge können durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Entschädigungsansprüche begründet werden.

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

-.-

FB 5 / 520 Stadtplanung

Internetfassung