



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 011A
„Kaserne Lyautey“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

INHALT

1. <u>Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf</u>	3
2. <u>Ausgangssituation</u>	4
2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes	4
3. <u>Einfügen in die Gesamtplanung</u>	5
3.1 Regional- und Landesplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bebauungsplan „Kaisergürtel – Änderungsplan I“	8
4. <u>Planungsanlass / Planungsziele</u>	8
4.1 Militärische Nutzung	8
4.2 Einzelhandelsgutachten	9
4.3 Planungsziele	10
4.4 Städtebauliche Konzeption der Firma HRC GmbH	11
5. <u>Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</u>	13
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
5.3 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	14
5.4 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)	14
5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
5.6 Unterirdische Leitungstrassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	15
5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)	15
5.8 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	16
6. <u>Erschließung</u>	16
6.1 Straßenverkehr	16
6.2 Fuß-/Radverkehr	16
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr	17
6.4 Ver- und Entsorgung	17
7. <u>Umweltbericht</u>	18
7.1 Vorbemerkung	18
7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	18
7.2.1 Mensch	19
7.2.2 Kultur- und Sachgüter	19
7.2.3 Boden	19
7.2.4 Wasser	20
7.2.5 Klima	20
7.2.6 Biotopstrukturen	21
7.2.7 Erholungsfunktion, Landschafts- bzw. Ortsbild	22
7.3 Beschreibung des Vorhabens / Flächenbilanzen	23
7.3.1 Hinweise zu Planungsgrundlagen / Vorgaben	24
7.3.2 Alternativen der Planung	24

7.4 Auswirkungen und Maßnahmen zum Schutzgut „Mensch“	25
7.4.1 Immissionsschutz	25
7.5 Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“	26
7.6 Umweltauswirkungen und umweltschützende Maßnahmen Schutzgut „Boden“	26
7.6.1 Altlasten	27
7.7 Umweltauswirkungen und umweltschützende Maßnahmen Schutzgut „Wasser“	31
7.8 Umweltauswirkungen und umweltschützende Maßnahmen Schutzgut „Klima / Luft“	32
7.9 Umweltauswirkungen und umweltschützende Maßnahmen Schutzgut „Flora/Fauna“	33
7.9.1 Verträglichkeitsprüfung gemäß FFH-Richtlinie	34
7.10 Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut „Landschaftsbild / Naherholung“	34
7.11 Zusammenfassung und Beurteilung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	35
8. <u>Umsetzung / Auswirkungen der Planung</u>	38

1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 G. v. 27. 7.2001 (BGBl. I S. 1950)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 27. 7.2001 (BGBl. I S. 1950)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990 S. 205); zuletzt geändert durch Art.1 G. v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) 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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.November 1999 (GVBl. S. 407)

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 02.04.1998, GVBl. S. 108)

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 16.11.2000 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 011 A gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 50 am 13.07.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, erfolgte ebenfalls am 16.11.2000. Der städtebauliche Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 011 A „Kaserne Lyautey“ lag im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 20.08. bis 31.08.2001 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.01 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf bis zum 09.11.01 abzugeben.

In der Sitzung am 12.12.01 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Speyer über die innerhalb der o.g. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen abgewogen und den Beschluss zur Offenlage gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.01.2002 bis einschließlich 04.02.2002 statt. Der Beschluss zur Offenlage sowie die Auslegungsdauer wurde im Amtsblatt der Stadt Speyer Nr. 88 am 19.12.2001 öffentlich bekannt gemacht. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 28.02.2002 als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärtel – Änderungsplan I“. Dieser Bebauungsplan wurde mit Datum vom 03.06.1976 rechtskräftig. Der Bebauungsplan soll für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes außer Kraft setzen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die XVI. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage des Plangebietes

Das Lyautey-Gelände liegt am westlichen Stadtrand von Speyer, östlich der B9, die zwischen Karlsruhe und Ludwigshafen am Rhein verläuft. Der Anschlusspunkt zur 4-spurig ausgebauten B9 (Abfahrt Speyer West) befindet sich unmittelbar gegenüber der geplanten Einfahrt zum Lyautey-Gelände. Die Iggelheimer Straße, die südlich des Gebiets verläuft, ist als Landstraße (L528) klassifiziert.

Direkt nördlich des Geländes grenzt die Eisenbahnlinie Schifferstadt – Woerth an, deren Trasse zukünftig elektrifiziert werden soll. Östlich der Landwehrstraße ist ein S-Bahn-Haltepunkt mit entsprechenden Park+Ride- und Bike+Ride-Anlagen vorgesehen.

Insgesamt ist das Gebiet damit hervorragend an das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.



2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Bundesstraße B 9,
- im Norden durch die Bahnlinie Schifferstadt-Woerth,
- im Osten durch die Landwehrstraße und
- im Süden durch den Fußweg der Iggelheimer Straße.

Nördlich der Bahntrasse grenzen die bestehenden Industriegebiete „Am Stadtwald“ und „Kaisergärtel“ an. Letzteres setzt sich in Richtung Osten fort. Auf dem Gelände östlich der Landwehrstraße haben sich auf einer ehemaligen Parkplatzfläche zwei Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe angesiedelt, die die Nahversorgung der angrenzenden großflächigen Wohngebiete sicherstellen.

Südlich der Iggelheimer Straße liegt das Wohngebiet „Im Erlich“, das jedoch durch einen im Mittel ca. 90 m breiten Waldsaum abgeschirmt wird. Westlich der B9 schließen weiträumig Waldflächen an.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 18 ha m².

In den Baugebieten liegen die Flur-Stücke 5699/8, 5699/10, 5699/12, 5699/14, 5699/15 und 5699/18, welche im Besitz des Vorhabenträgers sind, sowie 5699/9, 5699/16, 5699/17, 5699/22, 5699/37, 5699/55, 5699/56, 5699/57 und 2206/8, die städtisches Eigentum sind. Weiterhin liegen im Geltungsbereich die Verkehrsfläche der Iggelheimer Straße sowie der parallel verlaufende Fußweg einschließlich dem dazwischen liegenden Grünstreifen.



Übersicht des Geltungsbereichs

3. Einfügen in die Gesamtplanung

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd hat auf Antrag des Vorhabenträgers HRC GmbH vom 20.04.01 eine informelle raumordnerische Überprüfung des Vorhabens durchgeführt, um zu klären, ob die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Folgende Plankonzeption lag der damaligen Prüfung zugrunde:

Ca. 11,4 ha der Grundstücksfläche sollten als Sondergebiet (SO) und ca. 2,4 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Für das Gewerbegebiet waren folgende Nutzungen vorgesehen: Gründerzentrum, Handwerkerhof, Büros, Ansiedlung eines Stützpunktes der Freiwilligen Feuerwehr Speyer.

In dem SO-Gebiet sollten untergebracht werden: Baumarkt, Möbelmarkt, Elektrofachmarkt sowie ein Fast-Food-Restaurant. Außerdem waren ca. 930 Stellplätze vorgesehen. Auf dem restlichen Gelände sollten Grünflächen neu angelegt werden bzw. erhalten bleiben.

Baumarkt

Der Markt war zum Zeitpunkt der Prüfung als zweite Betriebsstätte der Fa. Bauhaus in Speyer gedacht. Aktuell ist jedoch davon auszugehen, dass der Standort an der Schifferstadter Straße aufgegeben wird. Am neuen Standort auf dem Lyautey-Gelände soll eine Gesamtverkaufsfläche von 15.885 qm entstehen, die sich aus 12.735 qm Hallenfläche und 3.150 qm Freifläche (teilweise überdacht) zusammensetzt.

Möbelmarkt

Der Möbelmarkt sollte über eine Gesamtverkaufsfläche von 11.340 qm verfügen, von denen 1.200 qm den Randsortimenten vorbehalten sein sollten.

Elektromarkt

Der geplante Elektrofachmarkt wies eine Gesamtverkaufsfläche von 4.400 qm auf, von denen 2.120 qm auf die Sortimente TV und Video, HiFi sowie Elektrokleingeräte entfielen.

Ein Umkreis von etwa 15-20 km wird nach Einschätzung der Projektbetreiber den Einzugsbereich der auf dem Lyautey-Gelände geplanten Einzelhandelsbetriebe bilden.

Mit Schreiben vom 10.07.01 (AZ 41/437-14) wurde das Ergebnis der informellen Prüfung mitgeteilt, das im Nachfolgenden kurz zusammengefasst wird.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) III sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen, wobei Betriebe mit mehr als 2.000 qm Geschossfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen. Die geplante Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf dem Gelände der ehemaligen Lyautey-Kaserne entspricht also im Mittelzentrum Speyer dieser landesplanerischen Zielsetzung.

Nach dem ebenfalls im LEP III verankerten städtebaulichen Integrationsgebot sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten. Das Lyautey-Gelände ist aufgrund der peripheren Lage und der räumlichen Distanz zur Stadt eher als ein dezentraler Standort, der jedoch im Süden an bestehende Wohnbebauung anschließt, zu verstehen. Jedoch können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, wie etwa der anzusiedelnde Möbelmarkt, Bau- und Gartenmärkte, im Einzelfall vom Integrationsgebot ausgenommen werden. Bei den beiden Märkten ist davon auszugehen, dass von diesen keine Beeinträchtigungen benachbarter Mittelzentren zu befürchten sind. Beim Baumarkt ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Verlagerung innerhalb des Stadtgebiets handelt, die mit einer Erweiterung (um rund 6.000 qm) gekoppelt ist. Aus raumordnerischer Sicht erscheint eine maximale Verkaufsfläche für Randsortimente im Bau- und Möbelmarkt von 1.000 qm vertretbar.

Ein attraktives Elektrofachmarktangebot auf dem Lyautey-Gelände könne eine verstärkte Kaufkraftbindung bzw. einen verstärkten Kaufkraftzufluss von außerhalb bewirken. Es seien aber auch stärkere Umverteilungseffekte gegenüber bestehenden Einzelhandelsstandorten in Speyer zu erwarten. Die Annahme des GMA-Gutachtens, dass diese Umverteilungseffekte insbesondere den vergleichbaren Betriebstyp Pro-Markt betreffen und insofern die negativen Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt von Speyer zu relativieren seien, erscheint plausibel. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei der Größe der geplanten Verkaufsfläche auch der zentrale Einkaufsbereich nicht unwesentlich betroffen würde. Der Elektrofachmarkt sei jedoch aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung auf dem Konversionsgelände der ehemaligen Lyautey-Kaserne grundsätzlich möglich. Um den zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Einkaufsbereich der Stadt Speyer entgegenzuwirken, ist die Verkaufsfläche des Markts, dessen Sortimente zu einem nicht unerheblichen Teil Innenstadtrelevanz besitzen, jedoch deutlich zu reduzieren.

Abschließend stellt die SGD-Süd fest:

*„Das von der HRC GmbH, Speyer, beabsichtigte Vorhaben ist unter Beachtung der nachstehend aufgeführten **Maßgaben** mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar und mit den raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Träger öffentlicher Belange unter raumordnerischen Gesichtspunkten abgestimmt:*

1. Bei dem geplanten Baumarkt (incl. Gartenabteilung) und dem Möbelmarkt sind die Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente auf jeweils 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal auf 1.000 qm zu begrenzen.

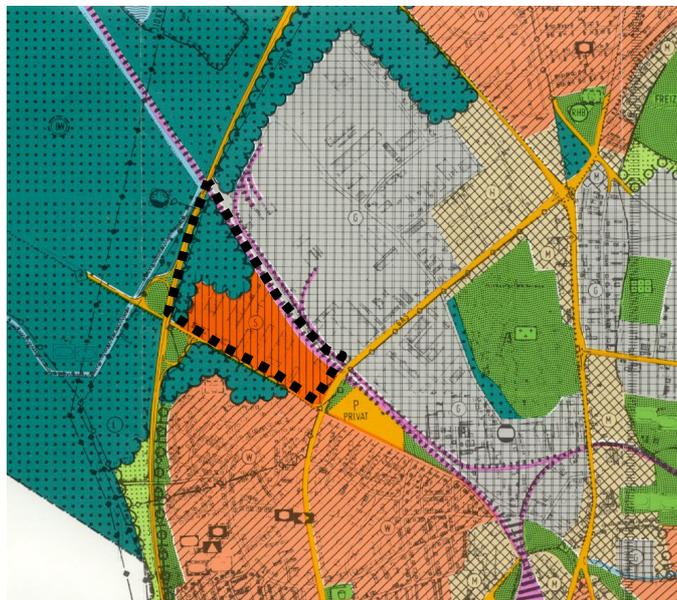
Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen insbesondere: Glas, Porzellan/Keramik, Hausrat, Bilder, kunstgewerbliche Artikel, Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Lebensmittel, Textilien, Schuhe, Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto/Optik, Uhren/Schmuck, Spielwaren, Sportartikel.

2. Der Elektrofachmarkt darf eine Verkaufsfläche von 2.600 qm nicht überschreiten.
3. Für den alten Standort des Bauhaus-Baumarkts sind planerische Vorkehrungen zu treffen, mit denen Nachfolgenutzungen durch Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen sind.
4. Das ehemalige Lyautey-Gelände ist an das ÖV-Netz anzubinden.“

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige FNP der Stadt Speyer aus dem Jahr 1985 stellt das Plangebiet als eine Sonderbaufläche „Militär“ begrenzt durch die Bahntrasse und die Iggelheimer Straße dar. Im Westen des Areals sind Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

An das Plangebiet grenzen im Süden weiträumig Wohnbauflächen und im Norden gewerbliche Flächen an. Östlich anschließend erfolgte eine FNP-Änderung mit dem Ziel Sonderbauflächen für den Einzelhandel zur Sicherstellung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs der angrenzenden Wohngebiete zu entwickeln. Hier liegen zwischenzeitlich rechtskräftige Bebauungspläne („Kaisergärtel Änderungsplan I“, 3. Änderung und „Kaisergärtel - Änderungsplan I, Teilbebauungsplan (Neufassung)“ vor, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Einzelhandelsbetrieben aus der Lebensmittelbranche geschaffen haben. Diese dienen der Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete.



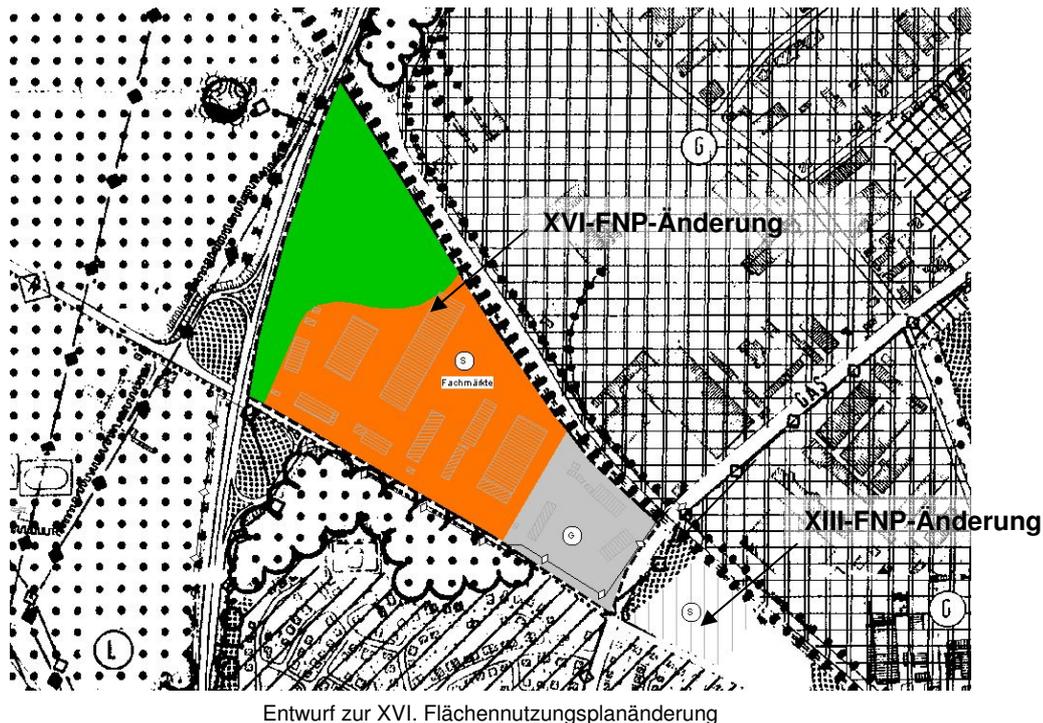
Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 1985

Zu diesem Zeitpunkt war ein möglicher Abzug der Streitkräfte nicht absehbar, so dass keine weiteren Nutzungsziele definiert wurden. Insofern erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans (XVI. Änderung). Dabei soll die Fläche im Westen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte / großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden, wobei eine Beschränkung auf die Branchen „Bauen + Garten, Möbel, Elektro“ erfolgt. Schon in der XVI. FNP-Änderung wird festgeschrieben, dass entsprechend der Vorgaben der Regionalplanung die Verkaufsfläche des Elektromarktes auf

2.600 m² zu begrenzen ist und die innenstadtrelevanten Sortimente des Möbel- und Baumarktes jeweils nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch je 1000 m² betragen dürfen, um negative städtebauliche Wirkungen insbesondere auf das Zentrumsystem der Stadt Speyer zu vermeiden.

Der östliche Teil des Plangebiets soll in der XVI. FNP-Änderung als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

In ihrer landesplanerischen Stellungnahme hat die SGD-Süd der FNP-Änderung zugestimmt und keine Bedenken vorgetragen (Aktenzeichen 41/433-11 Speyer vom 06.09.01).



Entwurf zur XVI. Flächennutzungsplanänderung

3.3 Bebauungsplan „Kaisergärtel – Änderungsplan I“

Der Bebauungsplan „Kaisergärtel – Änderungsplan I“, welcher am 15.09.1980, rechtskräftig wurde, setzt auf den Flächen des Lyautey-Geländes ein Industriegebiet fest. Nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen BauNVO (BauNVO 1968) wären Einzelhandelsbetriebe in GI-Gebieten nur zulässig, sofern sie nach Art, Lage und Umfang nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Damit wären mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Lyautey-Gelände entsprechend der aktuellen Zielvorstellungen nicht gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kaserne Lyautey“ werden in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kaisergärtel – Änderungsplan I“ ersetzt.

4. Planungsanlass / Planungsziele

4.1 Militärische Nutzung

Die Liegenschaft der Lyautey-Kaserne wurde 1955 von den französischen Streitkräfte errichtet. Als zentrale Einheit wurde die Panzerreparaturwerkstatt erbaut, ergänzt durch Mannschaftsunterkünfte und Verwaltungsgebäude. Direkt westlich grenzte das 1956 erbaute CRAN-Gelände mit 2 großen Lagerhallen an die Liegenschaft. Beide Kasernen waren zwar durch einen Zaun getrennt, verfügten jedoch über einen Verbindungsweg. Die Liegenschaften waren an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz (Strom, Wasser) angeschlossen. Die Abwässer wurden der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Der Übergabepunkt lag im Nord-

osten des Geländes. Die Liegenschaft selbst ist ca. 14 ha groß, wobei 3,7 ha davon bewaldet sind. Das Gelände umfasste die Flurstücke 5699/8, 5699/10, 5699/12, 5699/14, 5699/15 und 5699/18.

Die vorhandene Bebauung besteht größtenteils aus Stahlhallen mit Wellblecheinhausung, zwei Unterkunfts- bzw. Verwaltungsgebäuden in Massivbauweise, sowie Tankstellen und Panzerwerkstätten.

1997 übergaben die französischen Streitkräfte die Lyautey-Kaserne einschließlich der CRAN-Anlage an das Bundesvermögensamt.

Nach Abzug der Streitkräfte wurden die Hallen teilweise zu Lagerzwecken u.a. an Speditionen vermietet.

4.2 Einzelhandelsgutachten

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) wurde 1998 von der Stadt beauftragt ein Einzelhandelgutachten (Speyer als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk) zu erstellen. Dabei sollten auch ausgewählte Standortlagen für mögliche Einzelhandelsnutzungen untersucht werden.

Die Gutachter stellen fest, dass in der Stadt Speyer ein erheblicher Bedarf an Einzelhandelsflächen für Fachmärkte besteht. Dabei wird das Lyautey-Gelände aufgrund der vorhandenen einzelhandelsbezogenen Lagevorteile (wie PKW Erreichbarkeit, Einsehbarkeit etc.) als ein zukunftsorientierter Standort für ausgewählte Fachmarktnutzungen herausgestellt, der die Erschließung des regionalen Einzugsgebietes und damit die Steigerung der mittelzentralen Versorgungsstruktur gewährleistet. Dieses gewinnt vor dem Hintergrund der raumordnerischen Zuweisung von oberzentralen Teilfunktionen insbesondere in Bezug auf Einzelhandel an besonderer Bedeutung.

Die Ansiedlung der Fachmärkte Möbel, Elektro, Bau- und Garten sind nach dem GMA-Gutachten wie folgt zu bewerten:

Für den Bereich Möbel/Einrichtungsbedarf wurde eines der wesentlichsten Angebotsdefizite im Branchenmix der Stadt festgestellt. Insofern kann die Ansiedlung eines Möbelmarktes prinzipiell zur Aufwertung der gesamten Angebotspalette beitragen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die dadurch verursachten Beeinträchtigungen auf die zentralen Innenstadtlagen insgesamt gering sind, da die wesentlichen Anbieter dieser Waren bereits jetzt außerhalb der City liegen. Die Ansiedlung des Möbelmarktes sei laut IHK ebenfalls für benachbarte Mittelzentren unproblematisch. Es sei aufgrund der errechneten Marktabschöpfungen weder im engeren noch im erweiterten Einzugsgebiet kaum von Beeinträchtigungen auszugehen.

In Bezug auf die Ansiedlung des nicht zentrenrelevanten Betriebstyps des Baumarktes prognostizieren die Gutachter, dass eher von Umsatzverteilungseffekten ausgegangen werden kann, weil zur Zeit eine recht ausgeprägte Angebotssituation herrsche. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch nicht um eine zusätzliche Ansiedlung, sondern um eine mit einer Erweiterung (6.000 m²) gekoppelte Betriebsverlagerung handelt, ist dies zu relativieren. Diese Einschätzung teilt auch die Industrie- und Handelskammer. Nach deren Einschätzungen werden auch keine Auswirkungen auf umliegende Zentren mit dem Markt verbunden sein.

Zur Branche Elektronik wird ausgeführt, dass die Angebotssituation in der Gesamtheit als durchschnittlich bezeichnet werden muss. Die Auswirkungen auf die Innenstadt sind zu relativieren. Laut dem GMA-Gutachten wird die gegenwärtige Angebotssituation im Elektrowarenbereich durch den Pro-Markt geprägt. Daneben sei noch die Kaufhof-Elektroabteilung bedeutend, die aber in der Zwischenzeit aufgegeben wurde. Sonst fließt noch in relativ hohem Umfang Kaufkraft an Standorte außerhalb Speyers ab. Damit sind - den Einschätzungen der Gutachter folgend - im wesentlichen Umsatz-Umverteilungseffekten bei dem vergleichbaren Betriebstyp "Pro-Markt" außerhalb der Innenstadt zu erwarten. Für die gesamtstädtische Situation könnte die Ansiedlung eines Fachmarktzentums auf dem Lyautey-Gelände laut Gutach-

ter insgesamt zentralitätsfördernd wirken und damit allgemein zur Attraktivierung des Einzelhandelsstandorts beitragen. Dem Elektrofachmarkt wird laut IHK auch keine über den Verflechtungsbereich von Speyer wesentlich hinausgehende Anziehungskraft bzw. kaufkraftbindende Wirkung beigemessen - v.a. bei einer Reduzierung der Verkaufsflächengröße. Eine Gegenüberstellung des zu erwartenden Umsatzes mit der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im erweiterten Einzugsgebiet macht dies deutlich.

4.3 Planungsziele

Mit Aufgabe der militärischen Nutzung steht die Lyautey-Kaserne, die sich durch eine hervorragende Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr auszeichnet, als wichtiges Potenzial für die zukünftige Entwicklung der Stadt Speyer zur Verfügung.

Es ist somit städtebaulich geboten, neue Planungsziele für das Areal zu definieren und die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Neben den Leitvorstellungen, das Gelände neu zu ordnen und in die gesamtstädtische Struktur zu integrieren, besitzt dabei das Ziel, den Wirtschaftsstandort Speyer zu stärken, eine hohe Priorität.

Hinsichtlich der Lagegunst, die sich insbesondere durch die unmittelbar angrenzende B 9 ergibt, der Flächenverfügbarkeit und unter Beachtung der angrenzenden Nutzungen (Industriegebiet West) soll das Gebiet gemäß der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 9.2.2000 generell einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Nach den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachten (vgl. vorangegangenes Kapitel) sollen auf dem Gelände auch großflächige Einzelhandelsgeschäfte bzw. Fachmärkte angesiedelt werden.

Mit diesen Zielvorstellungen der Stadt wurde im Sommer 2000 die bundeseigene Liegenschaft in einem Investorenwettbewerb zum Verkauf ausgeschrieben. Innerhalb des Bewerbungsverfahrens bekam die Firma Heberger-Bau GmbH, Schifferstadt den Zuschlag. Die Konzeption der Firma HRC GmbH, Tochterfirma der Heberger-Bau sieht vor, im Westteil des Gebietes Fachmärkte zu platzieren, wohingegen im Osten Gewerbeflächen entstehen sollen. Die Bruttogrundfläche wird insgesamt ca. 35.000 m² betragen. Zur städtebaulichen Konzeption vergleiche nachfolgendes Kapitel.

Dabei sind grundsätzlich die Branchen und Verkaufsflächen so zu definieren, dass die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Zentrenstruktur in Speyer und auch in den Nachbargemeinden nicht gefährdet wird. Das Ergebnis der informellen raumordnerischen Überprüfung (Kapitel 3.1) ist zu beachten.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen und nachhaltigen Entwicklung ist somit die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, um das Gelände nach Maßgabe dieser Zielvorstellungen in die vorhandene Siedlungsstruktur zu integrieren und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Mit diesem Konversionsprojekt wird dem Grundsatz der Innenentwicklung bzw. des Flächenrecyclings und damit auch dem im Baugesetzbuch verankertem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im besonderen Maße Rechnung getragen. Weiterhin fügt sich die neue Planung in die Nutzungsstrukturen der Umgebung ein und bildet mit der Sondernutzung Einzelhandel einen Übergangsbereich zwischen Wohnen im Süden und Gewerbe im Norden.

Aufgrund des konkreten Bauvorhabenbezugs und des Vorhandenseins eines Investors, der Eigentümer des ehemaligen Liegenschaftsgeländes ist, soll das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gewählt werden. Die Firma HRC GmbH wird durch einen städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB (Vertrag über die Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung städtebaulicher Maßnahmen) zum einen an die Nutzungsvorgaben der informellen raumordnerischen Prüfung gebunden. Weiterhin wird in diesem Vertrag die Kostentragung sämtlicher Maßnahmen und die zeitliche Umsetzung geregelt.

4.4 Städtebauliche Konzeption der Firma HRC GmbH

Die Konzeption sieht prinzipiell im westlichen Teil des Geländes Flächen für Fachmärkte vor, wohingegen im Osten Gewerbeflächen für Kleingewerbe, Handwerker, Büros / Gründerzentrum oder beispielsweise für Transportunternehmer bereitgehalten werden sollen. Weiterhin sind auf dem Grundstück ein Fast-Food-Geschäft und ca. 900 Stellplätze unterzubringen. Die externe Erschließung erfolgt hauptsächlich über einen Verkehrskreisel an der Iggelheimer Straße / Zufahrt B9. Eine weitere Ausfahrt in Richtung B9 soll im Bereich des Gewerbegebietes entstehen.

Folgende Fachmärkte sollen angesiedelt werden:

Baumarkt

Die Firma BAUHAUS verlagert ihren Betrieb von der Schifferstadter Straße auf das ehemalige Kasernegelände. Die alte Niederlassung der Firma BAUHAUS wies ca. 9.000 m² Verkaufsfläche auf. Die neue Verkaufsfläche wird ca. 13.900 m² und die teilweise überdachten Freiflächen ca. 1.900 m² betragen, so dass eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 15.800 m² zu erwarten ist.

Die Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente sind im Baumarkt (incl. Gartenabteilung) auf maximal 1000 m² begrenzt. Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen insbesondere: Hausrat, Bilder, kunstgewerbliche Artikel, Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Lebensmittel, Textilien, Schuhe, Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto/Optik, Uhren/Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Glas, Porzellan/Keramik.

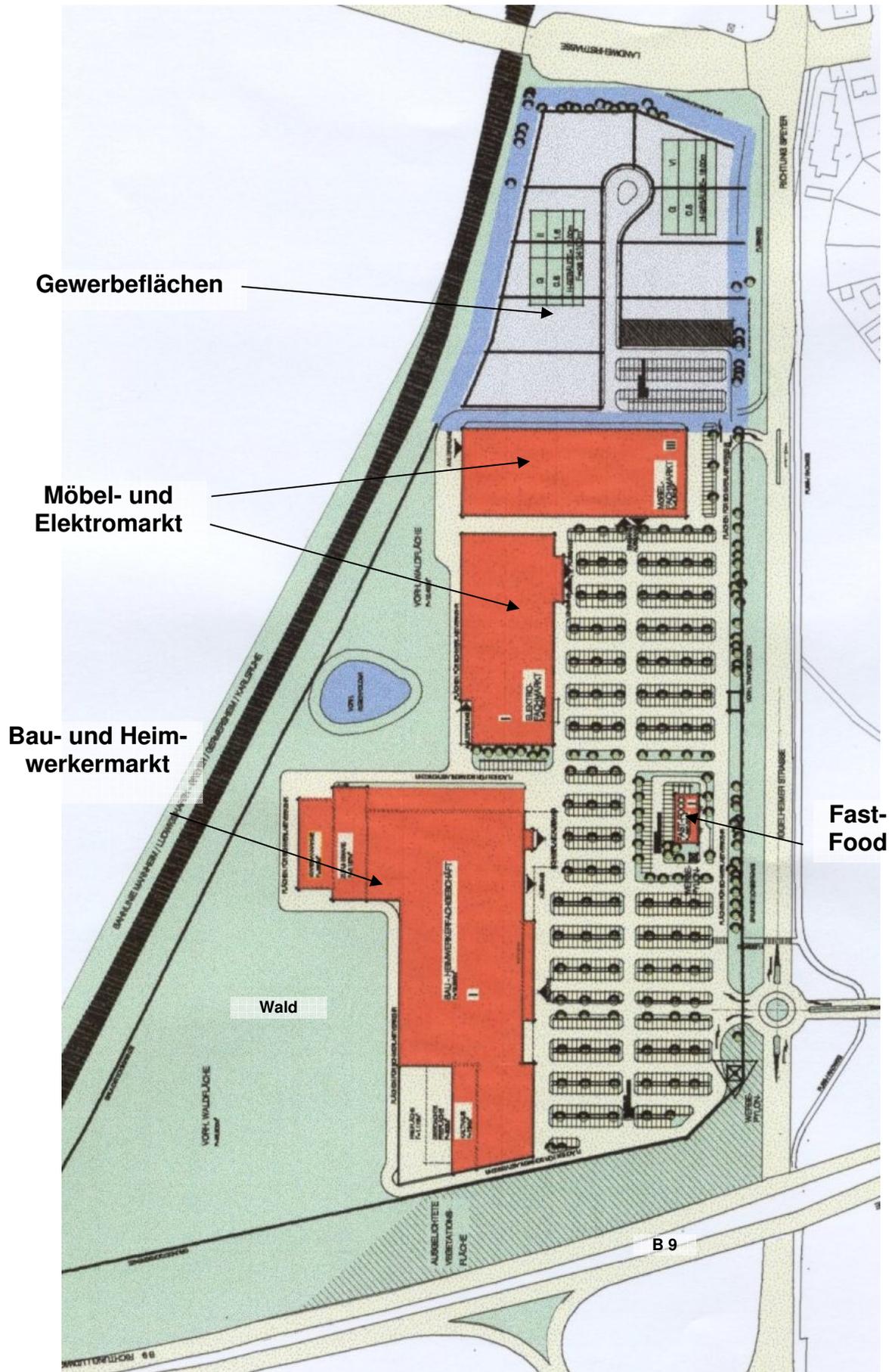
Möbelfachmarkt

Der Möbelmarkt soll eine Gesamtverkaufsfläche von 11.400 m² in Anspruch nehmen. Auch hier sind die Verkaufsflächen für die o.g. innenstadtrelevante Sortimente auf maximal 1000 m² begrenzt.

Elektrofachmarkt

Gemäß der informellen raumordnerische Überprüfung ist im Bebauungsplan die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 2.600 m² begrenzt. Die ursprüngliche Konzeption der Firma HRC sah dagegen eine VK-Fläche von 4.400 m² vor.

Es ist vorgesehen die bestehenden Gebäude abzureißen. Eine Weiternutzung des Verwaltungsgebäudes 002 im Gewerbegebiet und der Panzerhalle 011 (Bereich Möbelmarkt) nach Instandsetzung ist noch zu untersuchen.



Planungskonzeption der Firma HRC GmbH

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur Unterbringung der gemäß städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Fachmärkte ist eine Festsetzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO (*Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe*) erforderlich. Zur Steuerung der Branchen werden diesbezüglich Einschränkungen auf „Möbel“, „Garten und Bau“ sowie „Elektroartikel“ vorgenommen. Ebenso erfolgt eine Einschränkung der jeweiligen Verkaufsflächen. Ausnahmsweise können auch Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente im Bau-/ Gartenmarkt sowie im Möbelmarkt zugelassen werden, wobei diese nur 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal 1000 m² betragen dürfen. Durch diese Flächen darf die zulässige Gesamtverkaufsfläche jedoch nicht überschritten werden.

Zur Definition innenstadtrelevanter Sortimente wird auf Kapitel 5 der Verwaltungsvorschrift „Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben“ (der Staatskanzlei – Oberste Landesplanungsbehörde - , des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau vom 9. Juli 1996 , Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz, Nr. 11, Seite 370) verwiesen:

„Innenstadtrelevante – nicht innenstadtrelevante Sortimente

Die verschiedenen Waren des Einzelhandelssortiments haben unterschiedliche Standortanforderungen an den Flächenbedarf, die Anlieferung oder den Abtransport durch den Kunden. Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich in der Regel durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen, einen problemlosen Transport o. ä. aus. Auch nahversorgungsrelevante Sortimente wie Nahrungsmittel/Getränke sowie Drogeriewaren/Kosmetikartikel und Haushaltswaren/Glas/Porzellan sind dieser Kategorie zuzuordnen. Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen darüber hinaus insbesondere:

- Bücher/Zeitschriften; Papier/Schreibwaren; Büroartikel,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer; HiFi/Elektroartikel,
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel.

Auch folgende Sortimente können Innenstadtrelevanz besitzen:

- Teppiche (ohne Teppichböden, sonstige Bodenbeläge, Tapeten),
- Blumen,
- Campingartikel; Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- Zoartikel, Tiernahrung und Tiere.“

Diese Festsetzungen basieren einerseits auf der städtebaulichen Konzeption der Firma HRC sowie auf den Zielen der Raumordnung und Landesplanung; sie entsprechen insbesondere den Nutzungsvorgaben der raumordnerischen Überprüfung. Zudem werden sie durch das Einzelhandelsgutachten untermauert. Insgesamt soll durch diese Festsetzungen gewährleistet werden, dass die Zentrenstruktur Speyers, dabei gilt der Innenstadt besondere Beachtung, nicht durch Fachmärkte in unangemessener Größe sowie mit innenstadttypischen Sortimenten derart beeinträchtigt wird, dass ein neuer Konkurrenzstandort entsteht. Ebenso sollen auch negative Auswirkungen auf das Zentrale-Orte-System vermieden werden.

Gemäß der XVI. Flächennutzungsplanänderung wäre mit der Plankonzeption grundsätzlich auch die Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vereinbar. Daher sollen diese im SO-Gebiet auch ausnahmsweise zulässig

sein. Gerade im Zusammenhang mit dem östlich anschließenden Gewerbegebiet ist dies städtebaulich vertretbar.

Im *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO sind jedoch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Mit der Schaffung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel und auch im Zusammenhang mit den östlich anschließenden Einzelhandelsflächen (Lidl und Aldi) werden in diesem Stadtgebiet ausreichend Flächen dieser Nutzung bereitgestellt. Die Einzelhandelsentwicklung soll damit in diesem Bereich abgeschlossen sein.

Tankstellen sind aufgrund der erschwerten Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets und zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in den angrenzenden Gebieten (Verkehrslärm- und Geruchsemissionen) nur ausnahmsweise zulässig. Vor diesem Hintergrund müssen die Betriebe im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass sie den festgesetzten Schalleistungspegel, der sich aus dem Immissionsgutachten ergibt, nicht überschreiten (vgl. hierzu auch Umweltbericht). Damit wird eine Gliederung im Verhältnis zu anderen gewerblichen Flächen im Stadtgebiet erzielt.

Mit diesen Einschränkungen ist weiterhin der Gebietscharakter gemäß BauNVO gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um die Baukörper in das Orts- und Stadtbild einzufügen und einen Gestaltungsrahmen für die Baukubaturen zu erhalten, werden im Bebauungsplan *Gebäudehöhen* als Obergrenze festgesetzt. Im Sondergebiet werden diese von den konkreten Vorhabenanforderungen abgeleitet. Im Gewerbegebiet orientieren sich die Höhenfestsetzungen an den Maßen des Sondergebiets. Im Bereich Iggelheimer Straße / Landwehrstraße sollen höhere Gebäude zugelassen werden, damit eine eindeutige, der städtebaulichen Eingangssituation angemessene Stadtgestaltung erzielt werden kann. Dementsprechend weicht auch die Grund- und Geschoßflächenzahl in diesem Baufenster von den übrigen ab.

Unter Anwendung der § 16 und 17 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer *Grundflächenzahl* (GRZ) und im Gewerbegebiet auch mit einer *Geschoßflächenzahl* (GFZ) geregelt. Dabei werden jeweils Obergrenzen festgesetzt. Damit wird sowohl den Erfordernissen der wirtschaftlichen Ausnutzung der Flächen als auch der Begrenzung der Versiegelung Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen zu den durch *Baugrenzen* definierten Baufenstern (*überbaubare Grundstücksgrenze*) eng an den Gebäudestellungen des städtebaulichen Konzept der Firma HRC. Da im Gewerbegebiet im Gegensatz zum Sondergebiet die Betriebe noch nicht feststehen, sind hier bewusst Gestaltungsspielräume offengelassen worden.

5.3 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen, um die Bodenversiegelung zu minimieren, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Nur im Bereich der Stellplatzanlagen im Sondergebiet können ausnahmsweise Unterstände für Einkaufswagen, Werbeanlagen sowie untergeordnete Anlagen zur Versorgung der Märkte zugelassen werden.

Zur städtebaulichen Ordnung hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dürfen *Stellplätze* nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 1a BauGB landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, deren Umfang innerhalb des landespflegerischen Planungsbeitrags, welcher in der Umweltverträglichkeitsprüfung in-

tegriert ist, ermittelt wurde. Die im Bebauungsplan enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beruhen auf diesem Fachbeitrag, der die Maßnahmen im Einzelnen erörtert und begründet.

Vergleiche hierzu auch Kapitel 7 – Umweltbericht.

Zudem sind Pflegemaßnahmen aufgenommen worden, um auch zukünftig die Biotopqualität der Flächen zu sichern. Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, wonach diese der Vorhabenträger übernimmt.

5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt hauptsächlich über den dargestellten Verkehrskreis. Gemäß den Vorgaben des Straßen- und Verkehrsamtes muss der Kreis einen Durchmesser von mindestens 40 m haben. Die Darstellung im Bebauungsplan ist nur als Standortentscheidung und Flächenbereithaltung zu verstehen. Weitere Festlegungen im Bereich des Straßenraumes zur Breite der Fahrspuren, Radien, Fahrbahnteiler etc. erfolgt nicht im Bebauungsplan, sondern in der anschließenden Ausführungsplanung (vgl. Kapitel 6.1).

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Fuß- und Radwegenanbindung werden im Bebauungsplan öffentliche Fuß-/Radwege festgesetzt.

5.6 Unterirdische Leitungstrassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Gashochdruckleitungen (HD-Ltg. Saumhof-Speyer) verlegt. Die Breite der Schutzstreifen der Leitungen ist 8.0 m, d. h. jeweils 4.0 m rechts und links der Leitungsachsen. Der Hinweis Nr. 15 ist zu beachten. Darüber hinaus ist eine Verlegung der Leitung von der östlichen Seite der Landwehrstraße auf die westliche vorgesehen. Stromleitungen der Stadtwerke verlaufen parallel zur Iggelheimer Straße, Landwehrstraße und B 9 (im nördlichen Bereich).

Weiterhin verläuft durch das Sondergebiet eine 20 kV-Leitung sowie ein Steuerkabel der Stadtwerke, welche entsprechend der Planzeichnung zu verlegen ist.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Die mit den geplanten Nutzungen verbundenen großmaßstäblichen Gebäudekubaturen, insbesondere der Fachmärkte, begründen das Erfordernis, Festsetzungen zur *Fassadengliederung* vorzunehmen, wobei davon nur die zur Straße gewandten Gebäudeteile ab einer Länge von 30 m betroffen sind. Diese sind mit geeigneten Maßnahmen vertikal zu gliedern, um die Gebäude optisch in ihrer Erscheinung zu reduzieren.

Die vorgesehenen Betriebe bringen darüber hinaus einen erhöhten Bedarf an *Werbeanlagen* mit sich. Um das ungeordnete Entstehen und ein mögliches Ausufern dieser Elemente zu vermeiden, werden detaillierte Festsetzungen zu Werbeanlagen im Bebauungsplan getroffen. Zunächst gilt, dass Werbeanlagen im Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstücks, also an der Stätte der eigenen Leistung, stehen müssen. In einer Zone von 40 m zu Bundes- und Landesstraßen dürfen keine Werbeanlagen aufgestellt werden. Diese räumliche Einschränkung basiert auf den Vorschriften des Bundesfern- und Landstraßengesetz, wonach ein Bauverbot für bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen zur Verkehrssicherheit besteht. Die geplanten Werbepylone müssen ebenfalls aufgrund deren den Verkehrsteilnehmer ablenkenden Wirkung einen Mindestabstand von 40 m einhalten. Für den Pylon, der dem Baumarkt zugeordnet sein wird, ist eine maximale Höhe von 30 m gemessen ab Fertighöhe der Verkehrsfläche der Iggelheimer zulässig. Dabei darf die Ausladung der Aufbauten dieses Pylons maximal 11,50 m ab Achsenmittelpunkt betragen. Damit wird bei einer dreieckigen Konstruktion des Aufbaus eine Schriftzugbreite von 20 m ermöglicht. Diese Maße basieren auf den Vorgaben der Firma Bauhaus und sind ausnahmsweise aufgrund der topographischen Situation des Plangebiets (die B9 liegt ca. 5,60 m über dem Lyautey-

Gelände) vertretbar. Die Höhe des zweiten Werbeturms, der zusammen mit dem Fast-Food-Restaurant errichtet werden soll, darf 25 m nicht überschreiten. Dessen Ausladung darf nicht mehr als 5 m ab Achsenmittelpunkt betragen.

Weiterhin sind sonstige mit bewegten Lichtern oder mit Blinklichtern ausgestattete Werbeanlagen im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf höchstens $\frac{3}{4}$ der Fassadenlänge betragen. Werbeanlagen sind zudem blendfrei zu dem Bahngelände hin zu gestalten.

Diese Einschränkungen sind erforderlich, damit das Orts- und Landschaftsbild - gerade an dieser empfindlichen Ortseingangssituation - nicht durch das Anhäufen von Werbeanlagen negativ beeinträchtigt und die Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind *Lagerflächen* nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.8 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan sind insgesamt 3 Altablagerungen gemäß der 3. KoAG-Sitzung gekennzeichnet worden (vgl. auch Hinweis Nr. 13). Zur Begründung vgl. Kapitel 7.6.1.

6. Erschließung

6.1 Straßenverkehr

Die externe Verkehrserschließung des Gebiets soll über einen Kreisverkehrsplatz an der Iggelheimer Straße erfolgen (vgl. hierzu auch Kapitel 5), in dem die Auf- und Abfahrt der in Richtung Ludwigshafen verlaufenden B9-Spur integriert ist. In einem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Kittelberger (März 2001) wurde nachgewiesen, dass durch einen entsprechend dimensionierten Kreis (die Planung ging sogar nur von 30 m aus) und die damit verbundene Umgestaltung des östlichen Anschlussastes der B 9 keine Einbußen der Leistungsfähigkeit der Iggelheimer Straße und des Knotenpunktes von bzw. zur B9 zu erwarten sind. Zur Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes gilt grundsätzlich, dass diese garantiert ist, wenn die mittlere Wartezeit einer Zufahrt nicht mehr als 45 Sekunden beträgt. Die im Verkehrsgutachten ermittelten Wartezeiten liegen zwischen 13 und 19 Sekunden. In den Einkaufsspitzenzeiten ergäbe sich an der Zufahrt von der B 9 eine mittlere Wartezeit von ca. 41 Sekunden, was dem Gutachten entsprechend als tolerierbar angesehen wird. Damit ist eine solche Lösung grundsätzlich machbar.

Zur Entschärfung der internen Verkehrssituation und auch zur Entlastung des Kreisels ist es sinnvoll, eine zusätzliche Ausfahrtmöglichkeit zur Iggelheimer Straße vorzusehen. Diese darf jedoch nur in Richtung Westen führen, um den reibungslosen Verkehrsfluss auf der Iggelheimer Straße, insbesondere im Kreuzungsbereich zur Landwehrstraße nicht zu behindern. In der Ausführungsplanung sind geeignete Maßnahmen (Fahrbahnteiler) vorzusehen, die eine Querung der Iggelheimer Straße an dieser Stelle unmöglich machen. Damit wäre auch eine höhere Flexibilität bei Störungen im Kreiselsbereich gegeben.

In der Ausführungsplanung der Knotenpunkte, die in Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt, Speyer zu erfolgen hat, ist neben der Festlegung der Fahrspurenbreiten, Radien, Fahrbahnteiler etc. auch zu klären, welche Länge der Ast des Kreisels ins Plangebiet haben muss, damit keine Rückstauungen im Kreiselsbereich entstehen.

Die Kosten für die Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen übernimmt der Vorhabenträger. Eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichem Vertrag.

6.2 Fuß-/Radverkehr

Um die Anbindung der Betriebe für den Rad- und Fußverkehr sicherzustellen, ist zum einen der nördlich der Iggelheimer Straße verlaufende öffentliche Fuß-/Radweg im Bereich des Gewerbegebiets direkt an das Gelände zu führen. Weiterhin ist vom südlich der Iggelheimer

Straße verlaufenden Fuß-/Radweg eine Querung der L 528 östlich des Kreisels zu ermöglichen. Damit ist eine ausreichende und verkehrssichere Anbindung des Geländes gewährleistet, was gerade im Zusammenhang mit dem geplanten S-Bahn-Halt östlich der Landwehrstraße an Bedeutung gewinnt. Gebietsintern plant der Vorhabenträger ebenfalls separate Fuß-/Radwegeführung in Verlängerung der Anschlusspunkte ein. Zudem wird der vorhandene unbefestigte Fußweg parallel zum Böschungsfuß der Landwehrstraße in die Planzeichnung übernommen, so dass auch hier eine Anbindung an den S-Bahnhalt möglich wäre. In der Ausführungsplanung sind Überquerungshilfen vorzusehen.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die eindeutige Priorität bei der verkehrstechnischen Anbindung des Gebietes, liegt in der Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs. Der Anschluss an das ÖPNV-Netz wird grundsätzlich durch den geplanten S-Bahn-Halt östlich der Landwehrstraße und durch die Linie 563 mit den Haltestellen Kurt-Schumacher-Strasse bzw. Landwehrstrasse gewährleistet. Deren fußläufige Entfernung zum Gebiet ist zwar grenzwertig, aber als noch zumutbar zu bezeichnen. Von dort ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Geländes gesichert (vgl. 6.2).

Damit wäre auf jeden Fall für Angestellte der Betriebe eine ÖPNV-Nutzung grundsätzlich möglich. Für Kunden ist die Benutzung des ÖPNVs aufgrund der Sortimentsstruktur der Fachmärkte (hauptsächlich mit dem PKW transportbedürftige Waren) in der Regel uninteressant. Innenstadtrelevante Wareensegmente werden bewusst nachrangig angeboten, weshalb eine direkte ÖPNV-Anbindung äußerst kritisch zu beurteilen wäre.

6.4 Ver- und Entsorgung

Das Gelände ist an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) angeschlossen.

Das Niederschlagswasser soll den Forderungen des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetzes im Gebiet zurückgehalten werden. Hierzu hat das Ingenieurbüro für Umweltschutz GmbH, IFU, Dipl.-Ing. Gerhard Kuhn einen überschlägigen Versickerungsnachweis erstellt. Dabei wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s und einer Regenspende von $r_{15(1)} = \text{rd. } 130$ l/s, ha zugrunde gelegt. Es ergibt sich nach den Berechnungen ein erforderliches Speichervolumen von 2.310 m^3 für das Gesamtgebiet.

Die Konzeption sieht vor, das von den versiegelten Flächen abfließende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen / Mulden (Ausnahme Sanddünen) bzw. in den neuzuschaffenden Grünstreifen auf den Parkplatzflächen zu versickern. Das dort nicht unterzubringende Wasser ist in den vorhandenen Regenpolder abzuführen und zwischenzuspeichern. Innerhalb des Gutachtens wird überschlägig die erforderliche Mulden- und Polderfläche sowie -tiefe ermittelt. Zur Zeit besteht eine Notentlastung in den Kanal, welche laut Gutachter auch weiter beibehalten werden sollte.

Das Gutachten schließt mit der Aussage ab, dass die Ableitung sämtlicher im Gebiet anfallender Niederschläge in den Untergrund machbar ist.

Eine detaillierte Grundstücksentwässerungsplanung ist der EBS und der SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vorzulegen. Insbesondere vor dem Hintergrund der militärischen Nutzung und der Verschmutzungen durch Zwischennutzer ist der Nachweis zu führen, dass die Versickerungsflächen nicht verunreinigt sind. Hierzu ist die Endbewertung der Konversions-Arbeitsgruppen (KoAG) entscheidend. Bei Anfall von belastetem Oberflächenwasser ist dieses in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Der L 528 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

7. Umweltbericht

7.1 Vorbemerkung

Die Änderungen im UVP-Gesetz (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) und im Baugesetzbuch stellen erweiterte umweltschutzbezogene Anforderungen an den Bebauungsplan.

Gemäß der Nummer 18.6 in Verbindung mit 18.8 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes ist für den Bau von Einzelhandelsbetrieben im jetzigen Innenbereich, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird und die eine zulässige Geschossfläche von 5000 m² überschreiten, eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, in der über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu entscheiden ist. In den Vorplanungen zum Bebauungsplan geht der Projektträger von einer zu errichtenden Geschossfläche von etwa 35.000 m² aus, womit der Prüfwert weit überschritten ist.

Darüber hinaus ergibt sich nach der Nummer 18.7 und 18.4 in Verbindung mit 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz auch die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung, wenn bei Städtebauprojekten im Innenbereich, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 20.000 m² überschritten wird oder Stellplätze größer 0,5 ha geplant sind. Der Bebauungsplan lässt ca. 44.500 m² Grundfläche nach § 19 BauNVO zu und es sind fast 3 ha Parkplatzflächen vorgesehen. Auch hier ist damit eine deutliche Überschreitung der Prüfwerte gegeben.

Aufgrund dieser Planungsdimensionen und auch vor dem Hintergrund, dass in dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen UVP-Gesetz bereits schon ab 5000 m² Geschossfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe eine UVP gefordert war, wurde nach Abstimmungsgesprächen mit den Abteilungen Umwelt und Stadtplanung der Stadt Speyer entschieden, direkt eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Damit wird den Belangen der Umwelt ausreichend Rechnung getragen und auch entsprechende Rechtssicherheit erlangt. Die Firma HRC wurde mit Schreiben vom 15.02.2001 aufgefordert, eine UVP erstellen zu lassen. Darin wurden auch die zu erarbeitenden Inhalte erörtert. Im Rahmen der Trägerbeteiligung zur FNP-Änderung im Zeitraum von 13.08.2001 bis 14.09.2001 wurden die von der UVP betroffenen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zu prüfen, ob die Belange ihrer Behörde in dem beigefügten Vorentwurf der UVP zum Bebauungsplan ausreichend Berücksichtigung finden.

Die UVP wurde vom Büro Weissmann, Waldsee erstellt. In diese ist der nach § 17 Landespflegegesetz geforderte landespflegerische Planungsbeitrag integriert, der die Zielaussagen der Landschaftsplanung konkretisiert und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorschlägt.

Die UVP umfasst grundsätzlich die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich deren Wechselwirkungen. Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung werden in dem in die Begründung zum Bebauungsplan integrierten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengefasst.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

In der UVP wird in den Kapiteln 4. „Landschaftsanalyse“ und 5. „Entwicklungsziele“ ausführlich auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Die landespflegerischen Zielvorstellungen sind gemäß § 17 (2) LPflG unabhängig von den geplanten Nutzungsänderungen, d.h. ausschließlich aus Sicht der Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Zielvorgaben und aufgrund der Bestandserfassung und -bewertung aufzuzeigen.

7.2.1 Mensch

Im Süden des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet „Im Erlich“. Es ist planungsrechtlich als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO eingestuft. Die Gebäude im östlichen Teil liegen teilweise nur in einem Abstand von 30 m zur stark befahrenen Iggelheimer Straße entfernt. Weiter westlich schirmt ein im Mittel 100 m breiter Gehölzstreifen das Wohngebiet von der Straße ab. Im Wohngebiet sind die Empfindlichkeiten insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen sehr hoch, da schon jetzt bedingt durch die Iggelheimer Straße erhebliche Belastungen vorhanden sind.

Heutige Verkehrsbelastung

Das Ingenieurbüro Kittelberger hat im Januar 2001 im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Verkehrs- und Lärmgutachtens an den Anschlussästen B 9/L 528 West und Ost eine Verkehrszählung durchgeführt. Im gesamten Abschnitt betrug dabei der LKW-Anteil ca. 5 %, in der Spitzenbelastung zwischen 16.00 Uhr und 17.00 Uhr ca. 6 % des Gesamtverkehrs.

Streckenabschnitt	Tagesverkehr in KFZ/24 h (beide Richtungen)
L 528 westlich der B 9	12.750
L 528 (Unterführung unter der B 9)	10.350
L 528 östlich der B 9 (Höhe Lyautey-Gelände)	7.950

Heutige Verkehrssituation (Quelle: UVP, Büro Weissman, Kap. 7, Verkehrsgutachten, Büro Kittelberger, Kap. 2)

Heutige Lärmsituation

Die heutige Lärmsituation im Wohngebiet „Im Erlich“ ist demnach in erster Linie durch den Verkehrslärm von der L 528 und der B 9 geprägt. Die Berechnungen der Lärmbelastung durch den Gutachter ergibt, dass die Werte (tagsüber: bis über 60 dB(A), nachts: bis über 55 dB(A)) aufgrund der sehr nahe gelegenen Lärmquellen teilweise deutlich über die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Orientierungspegel tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A)) für reine Wohngebiete) hinausgehen. Die genauen Ergebnisse sind im Gutachten auch grafisch dargelegt.

Vom ehemaligen Kasernengelände geht zur Zeit zwar keine nennenswerte Lärmbelastung aus, in Zeiten der militärischen Nutzung war allerdings durchaus mit erheblichen Störungen, v.a. auch Nachts zu rechnen.

7.2.2 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine nennenswerte Kultur- und Sachgüter vorhanden. Der Gebäudebestand ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert.

7.2.3 Boden

Die Flächen im gesamten Baugebiet sind bereits zu 46,14 % (ca. 76.550 m²) versiegelt. Diese Versiegelung bewirkt den Verlust aller Funktionen des Bodenpotentials: Regelungsfunktion (Filterfunktion, Regulierung von Temperatur und Wasserhaushalt), Lebensraumfunktion (Flora, Fauna) und Produktionsfunktion (Nährstoffhaushalt, Pflanzenstandort). Hinzu kommen Bodenverdichtungen im Bereich der Wege. Stoffeinträge aus Verkehrsemissionen bestehen insbesondere entlang der Bundesstraße B 9, als auch in geringerem Maße entlang der Iggelheimer Straße, der Landwehrstraße und der Bahnlinie.

Aufgrund der militärischen Nutzung sind darüber hinaus Bodenverunreinigungen durch verschiedenen Schadstoffe im unterschiedlichen Maße vorhanden, die umfassend untersucht und teilweise schon saniert wurden. Eine zusammenfassende Darstellung der Altlastensituation erfolgt im Kapitel 7.6.1.

Anzustrebendes Leitziel für das Schutzgut „Boden“ ist gemäß dem Gutachten zur UVP der ursprüngliche natürliche Zustand der Fläche. Insbesondere sind natürlich gelagerte

Böden und ihre Funktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen und zu sichern. Die Sanierung und Sicherung der Böden, insbesondere hinsichtlich Beseitigung potentieller Altablagerungen, Flächenentsiegelung bzw. Minimierung der bestehenden Flächeninanspruchnahme ist dabei vorrangig zu verfolgen.

Maßnahmen bei der Verwirklichung:

- Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme,
- Reduzierung der bestehenden Flächenversiegelung,
- Teilkompensation des Verlustes von Bodenfunktionen durch Gebäudebegrünung und Oberflächenwasserversickerung,
- Verringerung der Schadstoffbelastung durch Altlasten und entlang der stark frequentierten Verkehrswege.

7.2.4 Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine Wasserschutzgebiete. Westlich der Bundesstraße B 9 schließt sich das Wasserschutzgebiet der Grundwassergewinnungsanlage Speyer-Nord an. Ebenso liegt in der näheren Umgebung kein Oberflächengewässer. Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich lediglich eine künstlich angelegte, ca. 2,50 m tiefe Mulde (ca. 1.200 m²), die zur Versickerung von Oberflächenwasser dient. Diese Funktion soll weiter beibehalten bleiben.

Die UVP führt zur Grundwassersituation aus, dass in der Region mit ergiebigen Grundwasservorkommen zu rechnen ist. Auch weist der Wasserhaushalt hinsichtlich des Grundwasserdargebotes eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Beanspruchung durch Wasserentnahme und Bodenversiegelung auf.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung im Planungsraum ist bereits schon jetzt die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung und damit das Maß der Grundwasserneubildung stark eingeschränkt.

Als landespflegerisches Leitziel für das Wasserdargebotspotential gelte grundsätzlich die Sicherung der Leistungsfähigkeit der Grundwasservorräte und die Förderung des gebietsspezifischen Grund- und Oberflächenwasserhaushaltes.

Maßnahmen bei der Verwirklichung:

- Vermeidung bzw. Minimierung von Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung,
- Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und Minimierung des oberflächlichen Gebietsabflusses und der daraus resultierenden Konfliktpotentiale,
- Unvermeidbare Versiegelungen (z.B. Gebäude, Straßen) sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungseinrichtungen) zu kompensieren.

Voraussetzung für die Sicherung der Leistungsfähigkeit der Grundwasservorräte ist die umwelttechnische Untersuchung und ggf. Sanierung möglicher Bodenverunreinigungen (vgl. Kapitel 7.6.1).

7.2.5 Klima

Das Gesamtklimagutachten für Speyer (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT, 2000) stellt für den erweiterten Planungsraum ein ausgeglichenes Klima mit mittlerer Tagesamplitude fest. Es gleicht dem, für Industriegebiete untypischen Klima des benachbarten Industriegebietes West, das durch das relativ hohe Maß der Durchgrünung sowie der klimatisch ausgleichend wirkenden benachbarten Wald- und Gehölzbestände bestimmt wird.

Nach o. g. Gutachten bleibt das hohe Maß der Versiegelung im Planungsraum aufgrund der vorhandenen Vegetationsbestände mit Frischluftproduktionsfunktion und der klimati-

schen Ausprägung der benachbarten Räume nur von untergeordneter Bedeutung. Weiter stellt das Gutachten fest, dass der Planungsraum keine Funktionen hinsichtlich bodennahem Frischlufttransport erfüllt, da durch die Dammschüttung der Bundesstraße B 9 der bodennahe Transport von Frischluft aus dem klimatischen Entlastungsraum des Stadtwaldes unterbunden wird. Klimatische Vorbelastungen bestehen mit den stark frequentierten Verkehrswegen, deren Belastungszonen mit Folge der Lärm- und Schadstoffimmission bis weit in das Untersuchungsgebiet hineinreichen.

Als landespflegerisches Ziele für das Klimapotential in Stadtgebieten gilt generell die Erhaltung und Entwicklung der lokalen als auch gesamt-räumlichen Belüftungssysteme. Das im erweiterten Planungsraum bestehende ausgeglichene Bioklima mit seiner klimatischen Ausgleichswirkung für das Stadtgebiet ist in seiner Funktion zu sichern und zu optimieren.

Maßnahmen bei der Verwirklichung:

- Erhöhung des Grünvolumens und Minimierung des Versiegelungsgrades im Planungsraum (Verbesserung der lufthygienischen Funktion, Verstärkung der Luftzirkulationen und des permanenten Luftaustausches durch Temperaturgefälle zwischen Grünflächen und bebauten Flächen, Steigerung der Fähigkeit zur Luftfilterung),
- Reduzierung der bestehenden lufthygienischen Belastungen durch stark frequentierte Verkehrswege,
- Vermeidung einer Zunahme von Emissionen aus Verkehr und Hausbrand,
- Ausschluss einer Ansiedlung emittierender Betriebe.

Weitere Ziele sind die Freihaltung und Schaffung von bis ins Stadttinnere reichenden Freiflächen und Grünzügen. Diese sorgen insbesondere bei Schwachwindwetterlagen für Heranführung frischer Luftmassen und somit auch für die notwendige Durchlüftung der Stadtgebiete.

7.2.6 Biotopstrukturen

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Planungsraum wäre die Ausbildung eines Buchen-Eichenwaldes (Fago-Quercetum) mit Buche und Trauben-Eiche als bestimmende Arten.

Sämtliche Biotopstrukturen sind in unterschiedlicher Stärke von menschlichen Nutzungen beeinflusst. Knapp die Hälfte der Fläche des Bebauungsplangebietes ist durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt.

Der Gutachter führte in den Monaten Juli bis September 1997 sowie im Rahmen von mehreren Begehungen zwischen März 1998 und April 2001 eine vegetationskundliche Bestandkartierung durch, bei denen folgende Biotoptypen bzw. abgrenzbare Struktureinheiten, erfasst wurden:

- Bebauung
- Befestigte Flächen
- Gras-Kraut-Vegetation, z.T. frühe Sukzessionsstadien
- Gehölzflächen, im wesentlichen lichte Robinienbestände z. T. durchmischt mit Kiefern
- Waldbestand, der sich aus Wald-Kiefer und Robinie aufgebaut, daneben: Birke, Ahorn, Buche und Eiche
- Kiefernbestand im Waldgebiet
- Dünen- und Flugsandgebiete

Besonders vorzuheben sind letztgenannte Gebiete, die potentielle Flächen nach § 24 Landespflegegesetz darstellen. Da sie aber mit über 80% Brombeeren bewachsen sind, ist ihre ökologische Wertigkeit jedoch eher als gering einzustufen.

Von besonderer Bedeutung sind 7 sehr alte Eichen, die im nordöstlichen Bereich des Waldes stehen.

Insgesamt weisen alle erfassten Biotoptypen nur einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Die Biotoptypen stellen im Landschaftsraum keine Seltenheit dar und weisen in ihrer bestehenden Ausprägung nur eine geringe Strukturen- und Artenvielfalt auf. Die Eignung der Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist im wesentlichen hinsichtlich ihrer Bedeutung als Bestandteil im Biotopverbund und als Trittsteinbiotop gegeben.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich linearen Gehölz- und Saumbestände entlang der Verkehrswege, der Speyerer Stadtwald (Nadel-Laubmischwald) sowie Gehölzbestände in angrenzenden Gewerbe- und Wohngebieten, die allesamt Vernetzungsfunktionen erfüllen.

Von überregionaler Bedeutung (gemeldetes FFH-Gebiet) sind die im Stadtwald westlich der Bundesstraße B 9 gelegenen Dünen- und Flugsandgebiete (Speyerer Düne), die z. T. Standort wertvoller Sandrasen-Biotope sind.

Leitziel für das biotische Regenerationspotential wäre die Erhaltung und weitere Entwicklung bestehender Biotopstrukturen sowie die Schaffung neuer, strukturenreicher Biotopkomplexe.

Maßnahmen bei der Verwirklichung:

- Erhalt der vorhandenen Wald- und Gehölzbestände aufgrund ihrer Refugial- und Vernetzungsfunktionen,
- Optimierung der vorhandenen Wald- und Gehölzbestände hinsichtlich ihrer Ausbildung bzw. ihrem Strukturreichtum (z. B. reich gegliederte Waldränder, Gehölzsäume, etc.),
- Entwicklung standortgerechter Gebüsch- und Waldbestände der Biotoptypen Wald (Laubwälder mittlerer Standorte und ihre Mäntel), Halboffenland und Offenland unter besonderer Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten, lichte Struktur schwachwüchsiger Wälder, hoher Anteil von Alt- und Totholzbeständen, blütenreiche Offenlandbiotope,
- Sicherung vorhandener siedlungsraumspezifischer Biotopstrukturen,
- Entwicklung reicher Strukturangebote für siedlungsraumtypische Pflanzen- und Tierarten,
- Freilegen durch Entbuschung der vorhandenen Sanddünen innerhalb des Waldgebietes.

7.2.7 Erholungsfunktion, Landschafts- bzw. Ortsbild

Der weitere Planungsraum ist aufgrund seiner Lage am Rand der Stadt Speyer dem Bereich des Naherholungsraumes des Stadtgebietes zuzurechnen. Der Landschaftsplan (STADT SPEYER, Vorabzug Stand Januar 1998) ordnet den Planungsraum als Industrie- bzw. Gewerbefläche mit Bauten, die sich in das Stadt- bzw. Landschaftsbild einpassen, ein. Eine Vorbelastung hinsichtlich Landschaftsbild und Erholung besteht mit den stark frequentierten Verkehrswegen entlang der Grenzen des Planungsraumes.

Aufgrund des geringen landschaftsästhetischen Wertes (abhängig von Eigenart, Natürlichkeit, Vielfalt, Störungsfreiheit einer Fläche) und der geringen Bedeutung hinsichtlich Extensiv- und Intensiverholungsmöglichkeiten, ist die Bedeutung des Bebauungsplangebietes in seiner derzeitigen Ausbildung für die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild nur als gering einzustufen. Weitere Defizite bestehen im Fehlen von Fuß- bzw. Radwegverbindungen in die freie Landschaft.

Allerdings bestehen mit dem Wald- und den Gehölzbeständen im Bebauungsplangebiet landschaftsprägende Strukturen (stadtbildwirksame, raumbildende Strukturen), die auch Immissionsschutz-Funktionen übernehmen.

Landespflegerische Leitziele hinsichtlich der Erholungsfunktion und des Landschaftsbildes sind der Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen, stadtbildwirksamen und raumbildenden Baum- und Gehölzbestände.

Maßnahmen bei der Verwirklichung:

- Erhaltung und Optimierung der raumbildenden Baum- und Gehölzbestände,
- starke Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes,
- Förderung der Möglichkeiten zur extensiven ortsnahen Erholungsmöglichkeiten durch Verbesserung der Nutzungsqualität bestehender Wegeverbindungen zwischen Siedlungsfläche und siedlungsnahem Stadtwald,
- Eingliederung des Planungsraumes in das übergeordnete Grünflächensystem durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen,
- Schaffung attraktiver Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrer zwischen bestehenden Wohngebieten und der freien Landschaft, mit Anbindungen an bestehenden überregionale Rad- und Wanderwege,
- Minimierung der Flächenversiegelung zugunsten der Durchgrünung des Planungsraumes,
- Vegetationsbestände mit Immissionsschutzfunktion entlang der Verkehrswege und im Planungsraum sind zu erhalten und weiter zu entwickeln,
- Anpassung der Höhe der baulichen Anlagen an die Einsehbarkeit,
- Neudefinition des Ortsabschlusses Speyer-West gegenüber der freien Landschaft durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen.

7.3 Beschreibung des Vorhabens / Flächenbilanzen

In Kapitel 4 dieser Begründung wurde bereits auf die städtebauliche Gesamtkonzeption eingegangen, Kapitel 5 erörtert die Planfestsetzungen. Das Planungsgebiet unterteilt sich in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und eine Gewerbefläche. Aus der nachfolgenden Auflistung, die auf den aktuellen Planungen des Vorhabenträgers beruht und die der UVP entnommen wurde, geht die Flächeninanspruchnahme für die vorgesehenen Nutzungen hervor. Unberücksichtigt sind die innerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Flächen der Iggelheimer Straße, des parallel verlaufenden Fuß- und Radwegs sowie des dazwischenliegenden Grünstreifens und der Böschungsfuß der Landwehrstraße.

Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es zu einer Neuversiegelung von insgesamt 6.037 m².

Geplante Nutzungen	Größe der Fläche	Anteil (%)
Bau- und Heimwerkerfachgeschäft (SO)	16.144	9,73
Möbel-/Elektrofachmarkt (SO)	5.640	3,40
Elektro-/Möbelfachmarkt (SO)	5.640	3,40
Fastfood (SO)	360	0,22
Vorhandenes Trafogebäude (SO)	70	0,04
Gebäude (GE)	11.634	7,01
Gebäudeflächen	39.488	23,80
KFZ-Stellplätze, versiegelt (SO)	9.225	5,56
KFZ-Stellplätze, teilversiegelt (SO)	1.663	1,00
KFZ-Stellplätze, teilversiegelt (GE)	1.075	0,65
Abstellfläche, versiegelt (SO)	2.000	1,21
Verkehrsflächen, versiegelt (SO)	26.737	16,12
Verkehrsflächen, versiegelt (GE)	2.399	1,45

Verkehrsflächen	43.099	25,98
Waldbestand (SO)	8.592	5,18
Wald mit ökologisch aufgewerteten Dünenstrukturen (SO)	8.460	5,10
Waldrandbepflanzung (SO)	26.835	16,18
Gehölzbestand (SO)	2.305	1,39
Gehölzbestand (GE)	3.764	2,27
Versickerungsmulde (SO)	2.066	1,25
Gehölzflächen, neu angelegt (SO)	5.975	3,60
Gehölzflächen, neu angelegt (GE)	1.339	0,81
Pflanzstreifen im Parkplatzbereich (SO)	5.785	3,49
Pflanzstreifen im Parkplatzbereich (GE)	2.305	1,39
Vogelschutzgehölze (SO)	11.084	6,68
Vogelschutzgehölze (GE)	4.803	2,90
Grünflächen	83.313	50,22
Gesamtfläche	165.900	100,00

Geplante Nutzungen (Quelle UVP, Büro Weissman, Kapitel 6)

Flächen	Bestand (m²)	Planung (m²)
Bebauung	27.160	39.488
Verkehrs-, Stell- und Parkplatzflächen	49.390	43.099
Bebaute und versiegelte Flächen	76.550	82.587
Waldbestand mit Dünenstrukturen	49.400	17.052
Gehölzbestand	34.900	6.069
Gras-Kraut-Vegetation	3.850	-
Versickerungsmulde	1.200	2.066
Neue Grünflächen	-	7.314
Neue Gehölzflächen	-	8.090
Waldrandbepflanzung	-	26.835
Vogelschutzgehölze	-	15.887
offene Flächen	89.350	83.313
Gesamtfläche	165.900	165.900

Flächengrößen, Bestand und Planung (Quelle: UVP, Büro Weissman, Kapitel 6)

7.3.1 Hinweise zu Planungsgrundlagen / Vorgaben

Die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf den Projektangaben der Firma HRC. Lediglich für den Baumarkt, für den schon zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein Betreiber feststand, liegen entsprechend konkrete Planungsdaten vor (Baukörper, Kundenaufkommen, Verkaufsflächen etc.). Bei den anderen Projekten sind allgemein Planungsprinzipien und Vorkalkulationen zugrunde gelegt worden.

7.3.2 Alternativen der Planung

Zur Durchführung des Projektes in Speyer hätte sich alternativ zum Standort „Lyautey“ eine Planung „auf der grünen Wiese“ angeboten. Hier wären die Umweltauswirkungen - allein aufgrund der notwendigen Neuversiegelung - um ein vielfaches höher. Der Umnutzung eines bereits sehr stark anthropogen geprägten Konversionsstandorts ist daher eindeutig der Vorzug gegenüber anderen Standorten zu geben. Vor diesem Hintergrund wurde keine weitere Alternativenprüfung durchgeführt.

7.4 Auswirkungen und Maßnahmen zum Schutzgut „Mensch“

Das Schutzgut „Mensch“ wird im Kapitel 7.1 „Auswirkungen“ der UVP behandelt. Die Planung hat nach den Ermittlungen des UVP-Gutachters grundsätzlich nur hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen Auswirkungen auf den Menschen. Weitere denkbare Beeinträchtigungen, wie Luftbelastung, Erschütterungen etc. sind zu vernachlässigen. Durch das Gewerbegebiet selbst werden keine nennenswerte Luftbelastung hervorgerufen, da hier keine erheblich belästigende Betriebe zulässig und damit keine Emissionen durch Produktionsvorgänge zu erwarten sind.

Die Thematik „Erholungsfunktion“ wird im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Landschaftsbild“ abgearbeitet.

7.4.1 Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des unter Kapitel 4 beschriebenen städtebaulichen Konzeptes eine Untersuchung der künftigen Lärmsituation vorgenommen, die in dem Verkehrsgutachten (Ingenieurbüro Kittelberger, März 2001) eingearbeitet wurde. Die Fachgutachter beurteilten dabei sowohl die schalltechnischen Auswirkungen der Gewerbe-/Einzelhandelsnutzungen als auch die des Straßenverkehrs nach den anwendbaren Vorschriften, um gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen. Zur Ermittlung der Eingangswerte erfolgte zunächst die Bestimmung der derzeitigen und der zukünftigen Verkehrssituation in der Umgebung des Geländes.

Verkehrserzeugung des Lyautey-Geländes

Für den Bau- und Heimwerkermarkt sowie für den Elektromarkt ist nach Angaben des größten Investors, der Bauhaus AG, mit einem Kundenaufkommen von ca. 3.000 Kunden pro Tag zu rechnen. Hinzu kommt das Kundenaufkommen des Möbelmarktes und des Kleingewerbeparkes von ca. 150 Kunden pro Tag. Daraus ergibt sich ein PKW-Verkehrsaufkommen von ca. 2.700 PKW pro Tag (Pkw-Besetzungsgrad von ca. 1,2 Kunden/PKW) während der Ladenöffnungszeiten zwischen ca. 8:30 und 20:30 Uhr. Zusätzlich ist für den gesamten Tag mit einem PKW-Aufkommen von ca. 100 PKW für das Fastfood-Restaurant zu rechnen. Der Anlieferverkehr für die Märkte und das Kleingewerbe wird mit ca. 100 LKW pro Tag berechnet. Damit ergibt sich ein Gesamtverkehrsaufkommen von 2.800 PKW + 100 LKW = 2.900 KFZ pro Tag. Jedes Fahrzeug erzeugt eine Hin- und Rückfahrt. Das ergibt eine Querschnittsbelastung des Geländes von 5.800 KFZ-Fahrten pro Tag.

Nach Angaben des Investors ist mit einer Verteilung des Kundenverkehrs zu 40 % Richtung Speyer und 60 % Richtung B9 zu rechnen.

Künftige Lärmsituation

Der Verkehrslärm der öffentlichen Straßen erhöht sich um 0,1 bis 0,9 dB(A). Für das menschliche Ohr sind jedoch erst Pegelunterschiede ab ca. 3 dB(A) wahrnehmbar.

Es erhöht sich nicht nur der Verkehrslärm des öffentlichen Straßennetzes, sondern mit dem Gewerbegebiet kommt eine neue Lärmquelle hinzu. Der Gewerbelärm setzt sich im wesentlichen aus den Lärmemissionen der Ein- und Ausparkvorgänge sowie der Fahrbewegungen in den Fahrgassen zusammen. Tagsüber werden Pegel zwischen 45,1 und 49,1 dB(A) erreicht. Die Pegel liegen damit deutlich unter dem Immissionsrichtwert 50 dB(A) der TA Lärm für Reine Wohngebiete. Auch Nachts erfolgt keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A). Die Berechnung basiert auf einer Lärmkontingentierung: Es gilt für die Gewerbebereiche gemäß DIN 18005 der flächenbezogene Schalleistungspegel $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ am Tag und 48 dB(A)/m^2 nachts.

Der Verkehrslärm hat damit im Untersuchungsgebiet eine deutliche Dominanz gegenüber dem Gewerbelärm, womit die aus Verkehrs- und Gewerbelärm überlagerten Pegel nur

ganz geringfügig über denjenigen des Verkehrslärms liegen. Damit hat der Gewerbelärm keinen Einfluss auf die Gesamtlärmsituation.

Zusammenfassung

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass durch den Betrieb der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie durch den damit verbundenen Anstieg des Verkehrsaufkommens die Lärmpegelerhöhungen im angrenzenden Wohngebiet nicht wesentlich sind. Da der Unterschied weit unter 3 dB(A) liegt (maximale Erhöhung 1 dB(A)), ist für das menschliche Ohr keine Verschlechterung der Lärmsituation wahrnehmbar. Der Berechnung liegt eine Lärmkontingentierung für den östlichen Gewerbebereich zugrunde, welche im Bebauungsplan festgeschrieben wird.

Weitere Schallschutzmaßnahmen werden bei den angenommenen Eingangsdaten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht laut dem vorliegenden Gutachten nicht erforderlich. Aus der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die für den Bau oder die Änderung einer Straße gilt, kann nicht die zwingende Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden, da entlang der L528 keine wesentlichen Änderungen stattfinden. Auch können aus der allgemeinen Verwaltungsvorschrift „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ keine Sanierungsmaßnahmen gefordert werden, da die entsprechenden Grenzwerte (60 dB(A) für Wohngebiete nachts) nicht annähernd erreicht werden.

Damit kann zunächst festgehalten werden, dass die untersuchten Auswirkungen auf den Menschen als nicht erheblich einzustufen sind.

Zum Gutachten ist generell anzumerken, dass die dort beschriebene gegenwärtige Lärmsituation nicht die militärische Nutzung berücksichtigt, sondern von dem zur Zeit weitgehend leerstehenden Gelände ausgeht. Insofern ist davon auszugehen, dass die ermittelten Lärmpegelerhöhungen unter Bezugnahme auf den damaligen militärischen Betrieb sowohl Tags aber v.a. auch Nachts wesentlich geringer ausfallen dürften.

Da jedoch wie in Kapitel 7.2.1 dargelegt die vorhandene Grundbelastung teilweise schon weit über den Orientierungspegeln der DIN 18005 liegen (tagsüber werden Werte bis über 60 dB(A), nachts bis über 55 dB(A) erreicht – im Vergleich dazu: Orientierungspegel DIN 18005: tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) für reine Wohngebiete) hinausgehen und die Anwohner über erhebliche Lärmbelästigungen klagen, hat sich die Firma HRC im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, neben der Lärmkontingentierung im Gewerbegebiet weitere Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Firma HRC beabsichtigt, in Abstimmung mit dem Forst einen Lärmschutzwall südlich der Iggelheimer Straße zu errichten. Dieser wird voraussichtlich eine Höhe von ca. 3 m aufweisen und intensiv begrünt werden. Laut Gutachten, das exemplarisch die Errichtung einer Lärmschutzwand durchgerechnet hat, kann dadurch im angrenzenden Wohngebiet eine Lärminderung von bis zu 6,8 dB(A) Tags und 7,4 dB(A) Nachts im Vergleich zur prognostizierten Lärmpegelerhöhung und von bis zu 6,1 dB(A) Tags und 7,3 dB(A) Nachts im Vergleich zur jetzigen Situation erreicht werden. Damit wird eine spürbare Verbesserung erzielt.

7.5 Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

In der UVP wird im Kapitel 7.7 „Auswirkungen“ das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ behandelt, wonach hervorgeht, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

7.6 Umweltauswirkungen und umweltschützende Maßnahmen Schutzgut „Boden“

Durch die geplanten Maßnahmen verringern sich die offenen Bodenflächen durch Überbauung und Versiegelung um insgesamt 6.037 m² (unberücksichtigt sind dabei wasserdurchläss-

sige Beläge). Dadurch erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet auf rund 82.500 m². Diese Neuversiegelung bewirkt den unwiederbringlichen Verlust aller Funktionen des Bodenpotentials.

Nachteilige Auswirkungen auf die verbleibenden Bodenflächen durch Stoffeinträge o. ä. sind nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Beeinträchtigung: Verlust von Bodenfunktionen durch Abgrabung, Versiegelung und Überbauung (6.037 m²)

- Minimierung der Versiegelung durch die Begrenzung der Grundflächen für bauliche Anlagen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen (Planzeichnung, Textfestsetzung Nr. 3, 2, Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)
- Entsiegelungsmaßnahmen (Textfestsetzung Nr. 5.2)
- Verbesserung der Bodenfunktionen im Bereich der Sanddünen durch Freilegung und damit erhöhtes Versickerungspotential (Textfestsetzung Nr. 5.1, M 5)
- Sorgfältige Trennung von Ober- und Unterboden (Hinweis Nr. 7)
- Empfehlung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Nutzflächen (Hinweis Nr. 3)
- wasserdurchlässige (Teil-)Befestigung der Stellplätze innerhalb der Parkplatzflächen (Textfestsetzung Nr. 5.1)
- Empfehlung zur Dachbegrünung als Ersatz für den Bodenverlust (Hinweis Nr. 1)
- Grundsätzlich: Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdmassen usw.; Optimierung der Standortwahl des Baustellenlagers unter bodenphysikalischen und bodenchemischen Gesichtspunkten; Sicherung der Umgebung der Baustelle durch Befahren; Einsatz schadstoffarmer Baumaschinen

→ *Die Verluste der Bodenfunktionen werden durch diese Maßnahmen im Planungsgebiet nur zum Teil ausgeglichen.*

7.6.1 Altlasten

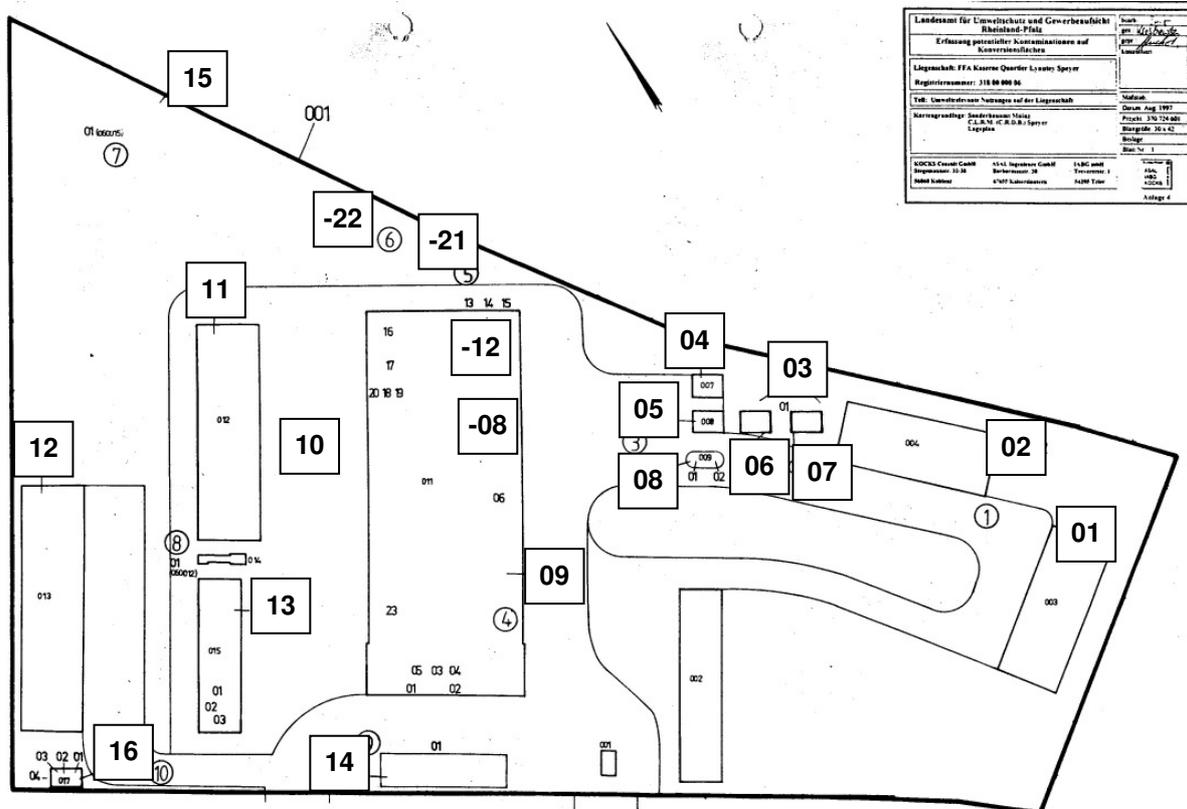
Bis 1997 wurde die Kaserne Lyautey einschließlich des Areals CRAN militärisch genutzt. Es war davon auszugehen, dass auf dem Gelände der ehemaligen französischen Kasernen Cran und Lyautey Verunreinigungen durch verschiedenen Schadstoffe vorhanden sind. Seit 1997 läuft ein umfassendes Untersuchungsprogramm.

In den Liegenschaftsberichten zu den Kasernen CRAN und Lyautey (Konsortium Konversion, ASAL, IABG, KOCKS, Juli 1997) wurden insgesamt 24 umweltrelevante Nutzungen erfasst und dokumentiert sowie Vorschläge zu Gefahrerforschungsmaßnahmen gemacht.

Laufende Nr.	Nutzungs-Nr.	Bezeichnung	Gebäude-nummer
Liegenschaft Lyautey 06			
01	0001	Kfz-Halle	003
02	0002	Kfz-Halle	004
03	0003	Ehemaliger Schrottplatz	
04	0004	Kanisterlager	007
05	0005	Kanisterlager	008
06	0006	Kanisterlager	006

07	0007	Kanisterlager	005
08	0008	Tankstelle	009
09	0009	Panzerwerkstatt (Treibstoff-, Heizöl-, Kühlmitteltank, Montagegrube)	011
10	0010	unbefestigte Kfz- Abstellplatz	
11	0011	Kfz-Halle	012
12	0012	Kfz-Halle	013
13	0013	Gebäude mit Heizöltank und Heizkessel	015
14	0014	Waschplatz	
15	0015	Abwassersystem, Regenrückhaltebecken	
16	0016	Trafostation	017
Liegenschaft CRAN 05			
17	0001	Tankstelle mit Benzin und Dieseltank	103
18	0002	Kfz-Abstellhalle	102
19	0003	Werkstatt	113
20	0004	Waschplatz	112
21	0005	Kfz-Abstellhalle	111
22	0006	Kanisterlager	110
23	0007	Kanisterlager	109
24	0008	Kanisterlager	108

Umweltrelevante Nutzungen der Liegenschaften (vgl. nachfolgende Karten)



Übersichtsplan ehemalige Lyautey-Kaserne, östliches Bebauungsplangebiet

lastung aufgefunden. Damit ist für diese Flächen die Gefahrerforschung abgeschlossen; sie werden als nicht altlastenverdächtig eingestuft.

In der 2. KoAG Sitzung am 04.03.1999 erfolgte eine Bewertung der einzelnen Flächen. Für die Nutzungen 01, 09 und 17 werden Sanierungsuntersuchungen, für Fläche 02 Detailuntersuchungen vorgeschlagen, womit die Firma ALSTOM beauftragt wurde. Weiterhin soll das Kanalsystem (15) untersucht werden.

In diesem Rahmen wurden Grundwasseruntersuchungen für die Gesamtliegenschaft, Untersuchung der Bodenluftbelastungen und Bodenbelastung in Teilbereichen sowie Untersuchung an den schadhafte Kanalabschnitten durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Gutachten „Detail- und Sanierungsuntersuchungen auf den Liegenschaften“ (Bericht Nr. 931257-01, Firma ALSTOM Environmental Consult GmbH, Juni 1999) dokumentiert. Durch die Erkundungen konnten die bekannten Verunreinigungen näher abgegrenzt werden, bevor über eventuelle Sanierungsmaßnahmen entschieden werden sollte.

In der 3. KoAG Sitzung am 10.08.1999 wurde eine abschließende Bewertung der noch 5 kritischen Flächen durchgeführt.

01	Kfz-Halle 003	zerstörte pechhaltige Schwarzdecke, bis in den Untergrund belastet, sanierungsbedürftig (im Bebauungsplan kennzeichnungspflichtige Fläche)
02	Kfz-Halle 004	lokale Kontamination, bei Rückbau Dekontaminationsmaßnahmen (im Bebauungsplan flächenbezogener Hinweis)
09	Panzerwerkstatt Halle 011	Montagegruben (-08, -12): lokale Verunreinigungen, sanierungspflichtig, Sanierung bei Rückbau (im Bebauungsplan kennzeichnungspflichtige Fläche) Altöltank / Benzinabscheider (-22, -21): Dekontaminationsmaßnahme beinhaltet Auskoffern und biologische Sanierung (Sanierung angeordnet)
15	Abwassersystem / Regenrückhaltebecken	Bei Leckagen und Rückbau gutachterliche Begleitung, Standardauflagen der SGD-Süd (Belastung mit Nutzung Gewerbe vereinbar, im Bebauungsplan flächenbezogener Hinweis)
17	Tankstelle	Auskoffern und mikrobiologische Sanierung Rückbau (Sanierung angeordnet)

Es werden zwei Sofortmaßnahmen (Nutzungen: 09 / -22,-21: Altöltank / Benzinabscheider und 17: Tankstelle) und die halbjährliche Beprobungen der Grundwassermessstellen angeordnet und durchgeführt:

- *Bericht zur Grundwasserüberwachung* (Bericht Nr. 933073-1, ALSTOM Environmental Consult GmbH, Kandel, April 2000)

Nur an einer Grundwassermessstelle wurden sehr geringfügige CKW-Konzentrationen im Bereich der Nachweisgrenze ermittelt. Aus gutachterlicher Sicht kann nicht auf einen wesentlichen Schadstoffaustrag geschlossen werden.

- *Bericht über Sanierungsmaßnahmen auf der Liegenschaft – Baubegleitende gutachterliche Maßnahmen* (Bericht Nr. 933073-2, ALSTOM Power Environmental Consult GmbH, Kandel, November 2000)

Die Untergrundverunreinigungen konnten in beiden Fällen (Nutzungen: 09-22, 09-21 Altöltank / Benzinabscheider und 17-Tankstelle) nahezu vollständig saniert werden. Der Sanierungszielwert wurde erreicht. Es wird kein weiterer Handlungsbedarf von Seiten der Gutachter gesehen.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass die Erkundungsarbeiten bezüglich der militärischen Altlasten abgeschlossen sind und Sanierungsmaßnahmen dort, wo akuter Handlungsbedarf bestand, bereits durchgeführt wurden. Noch bestehende Verdachtsflächen sollen gemäß 3. KoAG Sitzung im Zuge von Tiefbauarbeiten saniert und die Baumaßnahmen gutachterlich begleitet werden.

Im Bebauungsplan sind die als altlastenverdächtig eingestuften Flächen 01, 09-08 und 09-12, für die eine Sanierung erforderlich wird, gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Hinweis Nr. 13). Die Kennzeichnungspflicht ergibt sich aus der 3. KoAG Sitzung nur für diese Flächen.

Auf die möglichen punktuellen Belastungen im Bereich der ehemaligen Kfz-Halle 004 (Nutzung 02) und im Abwassersystem (Nutzung 15) wird hingewiesen (Hinweis Nr. 14). Letztendlich werden die als nicht altlastenverdächtig eingestuften Standorte (03 - 08, 12, 14, 19, 20, 22, 23, 24) benannt und auf die Standardauflagen der SGD-Süd verwiesen (Siehe Hinweis Nr. 14).

Nach dem militärischen Betrieb wurde bzw. wird das Gelände von verschiedenen Speditions- und Lagerbetrieben zwischengenutzt. Bei Begehungen ergaben sich Hinweise auf Gefährdung der Umwelt. Daraufhin wurde die Firma ALSTOM Power Environmental Consult GmbH, Kandel aufgefordert, eine "Bestandsaufnahme zu Verunreinigungen durch Zwischennutzungen auf dem ehemaligen Kasernengelände" (Bericht Nr. 933 095-01, 06.09.2001) durchzuführen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden bereits beanstandete Flächen identifiziert, Flächen mit umweltrelevanten Nutzungen anhand von Zwischennutzerlisten ausfindig gemacht und Geländebegehungen mit Aufnahmen von allen identifizierten umweltrelevanten Bereichen durchgeführt. Es konnten jedoch nicht sämtliche Nutzungen begutachtet werden, da nicht alle Bereiche der Kaserne zugänglich waren. Demnach wäre eine abschließende Beurteilung der einzelnen Flächen erst nach Räumung des Geländes möglich.

Die Gutachter gehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon aus, dass durch die Zwischennutzer generell signifikante Verunreinigungen verursacht wurden. Der Umgang und die Lagerung wassergefährdender Substanzen erfolgte nur in vergleichsweise geringen Mengen und in wenigen, i.d.R. eindeutig identifizierten Bereichen.

Nach Räumung des Gesamtgeländes ist durch eine geringe Anzahl an flachgründigen Boden- und Bodenluftuntersuchungen der Verdacht auf Verunreinigungen zu überprüfen. Dieses könnte laut Gutachten sinnvollerweise im Zusammenhang mit der Durchführung der nächsten KoAG erfolgen.

Zu beachten ist auch, dass bei einer Versickerung des Oberflächenwassers ausgeschlossen sein muss, dass die betreffenden Flächen verunreinigt sind.

Generell ist eine Abstimmung mit der SGD-Süd erforderlich.

7.7 Umweltauswirkungen und umweltschützende Maßnahmen Schutzgut „Wasser“

Zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Wasser“ stellt der Gutachter in der UVP fest, dass sich die Neuversiegelung einer 6.037 m² großen Fläche generell nachteilig auf den Grundwasserhaushalt auswirkt. Die Möglichkeit der Niederschlagsversickerung und damit die Grundwasserneubildung wird weiter eingeschränkt.

Eingriffe in den Grundwasserhorizont sind während der Bauarbeiten nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Beeinträchtigung: Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen (6.037 m²)

- Verbesserung des Wasserhaushalts durch Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser in naturnah gestalteter Versickerungsmulde (Zeichnerische Festsetzung)
 - wasserdurchlässige (Teil-)Befestigung der Stellplätze innerhalb der Parkplatzflächen (Textfestsetzung Nr. 5.1)
 - Empfehlung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Nutzflächen (Hinweis Nr. 3)
 - Empfehlung zur Dachbegrünung zur Schaffung von Retentionsraum (Hinweis Nr. 1)
 - Entsiegelungsmaßnahmen (Textfestsetzung Nr. 5.2)
 - Verbesserung des Wasserhaushalts im Bereich der Sanddünen durch Freilegung und damit erhöhtes Versickerungspotential (Textfestsetzung 5.1, M 5)
 - Umgestaltung der Versickerungsmulde in ein temporär wasserführendes Gewässer (Textfestsetzung 5.1)
- *Die Verluste der Wasserfunktionen werden durch diese Maßnahmen im Planungsgebiet nur zum Teil ausgeglichen. Die Wasserfunktionen der verbleibenden Flächen werden verbessert.*

7.8 Umweltauswirkungen und umweltschützende Maßnahmen Schutzgut „Klima / Luft“

Während der Abbrucharbeiten wird eine Gebäudefläche von 27.090 m² sowie eine Verkehrsfläche von 49.390 m² abgetragen und abtransportiert. Dadurch kommt es zu Beeinträchtigungen durch Staub und Lärm (Abbrucharbeiten, Betrieb von Recyclinganlagen, Baustellenverkehr). Weiterhin muss eine nicht unerhebliche Menge an Müll abtransportiert werden.

Die Reduzierung des Waldbestandes durch Rodung bzw. Umwandlung in ökologisch höherwertige Waldrandbereiche mit freigelegten Dünenstrukturen sowie die Reduzierung bzw. Umwandlung des Gehölzbestandes in Vogelschutzgehölze belastet nur kurzzeitig das unmittelbare Klima durch Abgase und Lärm (Rodungsarbeiten, Schreddern von Astmaterial und der Holzabtransport).

Durch die Zunahme der Gebäudeflächen um 12.328 m² kommt es zu einer vermehrten Wärmeabstrahlung durch große Dachflächen und Fassaden und damit zu einer Aufheizung der Umgebung im Sommer.

Die Beeinträchtigungen durch Emissionen der Sonderbaufläche und des Gewerbegebietes (Heizungen, Klimaanlage etc.) sind geringfügig, da dort keine Produktionsvorgänge statt finden.

Vermindert werden die Auswirkungen auf Klima und Luft durch die Reduzierung der Verkehrsflächen um 6.291 m².

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Beeinträchtigung: Verlust klimatisch wirksamer Freiflächen durch Versiegelung und Überbauung, Klimatische Belastung durch Aufheizung versiegelter Flächen, Erhöhung der Belastung durch Zunahme der Verkehrsimmissionen

- Verbesserung der entstehenden kleinklimatischen Belastungen durch ausgewiesene Grünstrukturen hinsichtlich Verdunstung, Beschattung und Lufthygiene (Textfestsetzungen 5.2)
- Pflanzung von ca. 210 Einzelbäumen im Parkplatzbereich (Textfestsetzung 5.3)
- Erhaltung bzw. Entwicklung bestehender Vegetationsbestände (Textfestsetzung 5.1)
- Empfehlung zur Fassaden- und Dachbegrünung (Hinweis Nr. 1)
- Entsiegelungsmaßnahmen (Textfestsetzung Nr. 5.2)

- Anlage von Versickerungsflächen im Gebiet (Zeichnerische Festsetzung und Textfestsetzung 5.1)
 - Sicherung eines Mindestmaß an Vegetationsflächen im Gebiet (Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- *Die Verluste der Klimafunktionen werden durch diese Maßnahmen im Planungsgebiet weitgehend ausgeglichen.*

7.9 Umweltauswirkungen und umweltschützende Maßnahmen Schutzgut

„Flora/Fauna“

Der Reduzierung des Waldbestandes (überwiegend Kiefer) und des Gehölzbestandes (überwiegend Robinie) und der Beseitigung der Gras-Kraut-Vegetation steht die Neuanlage von Pflanzflächen im Parkplatzbereich, die Neuanlage von Gehölzflächen auf vorher versiegelten Flächen, die Vergrößerung und ökologische Aufwertung der Versickerungsmulde sowie die Freilegung und ökologische Aufwertung von Dünenstrukturen gegenüber.

Ebenso kommt es, so lange bis die neuen Grünverbindungen eingewachsen sind, zu einem temporären Verlust der vorhandenen Biotopverbindungen.

Seltene oder geschützte Arten sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Beeinträchtigung: Verlust von Lebensraum durch Versiegelung und Bebauung, Verlust von Wald- und Gehölzflächen, Verlust von Biotopverbindungen innerhalb des Plangebietes

- Ausgleich des Verlustes durch Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der öffentlichen Grünflächen und des Parkplatzes (Textfestsetzungen 5.2, 5,3)
- Ausgleich durch naturnahe Gestaltung der Regenwasserversickerung (Textfestsetzung 5.1)
- Pflegemaßnahmen innerhalb der verbleibenden Wald- und Gehölzfläche, Erhaltungsmaßnahmen (Textfestsetzungen 5.1)
- Wesentliche Verbesserung des Arten- und Biotoppotentials durch ökologische Umgestaltung und Pflege der Dünenbereiche (Textfestsetzung 5.1, M 5) und Umgestaltung der artenarmen Gehölzflächen in Vogelschutzgehölze (Textfestsetzung 5.1, M 4)
- Sicherung eines Mindestmaß an Vegetationsflächen im Gebiet (Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- Festlegung des Zeitpunktes von Rodungsarbeiten (Hinweis Nr. 5)
- Verwendung von nicht als Insektenfallen fungierenden Beleuchtungskörpern (Hinweis Nr. 4)
- Schutz bestehender Gehölze bei Leitungsverlegung (Hinweis Nr. 9)

→ *Die Funktionen hinsichtlich Arten und Biotope werden durch diese Maßnahmen im Planungsgebiet verbessert.*

7.9.1 Verträglichkeitsprüfung gemäß FFH-Richtlinie

Westlich der B 9 grenzt unmittelbar ein als Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutz-Gebiet¹ gemeldetes bzw. zur Meldung erfasstes Gebiet „Speyerer Wald / Hasslocher Wald und Schifferstädter Wiesen“ an, das durch die A 61 im Norden und die B 39 im Süden begrenzt wird. Dieses ist zwar noch nicht förmlich unter Schutz gestellt, allerdings ist auch für potentielle Gebiete, die die Kriterien der Richtlinie erfüllen, eine Verträglichkeitsprüfung gemäß §§ 19a bis 19f BNatSchG durchzuführen. Die Verträglichkeitsprüfung ist Bestandteil der UVP.

Das zur Unterschützstellung gemeldete Gebiet ist insgesamt ca. 4.361 ha groß. Es handelt sich um ein großes Buchen-Eichen-Waldgebiet mit eingelagerten Offenlandbiotopen und locker bewaldeten Binnendünen und Sandrasen (LfUG, Standart-Datenbogen; 23.3.2000). Der geringste Abstand des Plangebiets zum FFH-Gebiet beträgt ca. 300 m.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt gemäß § 19 a Absatz 2 Nr. 8 b Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), d. h. um einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG, der einer behördlichen Entscheidung bedarf.

Es ist daher eine Verträglichkeitsprüfung gemäß FFH-Richtlinie durchzuführen. Hierbei ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu prüfen.

Im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung wurde geprüft, ob das geplante Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führt. „Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkgefüges, z. B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden. Erheblich ist eine Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen, dass ein Gebiet seine Funktion in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur ganz vorübergehend auswirken können.“

Ergebnis der Prüfung:

Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des potentiellen FFH-Gebietes Nr. 6616-305 „Speyerer Wald, Haßlocher Wald und Schifferstädter Wiesen“. Dies gilt sowohl für die Schutzzwecke als auch für die maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes.

Gründe sind die räumliche Trennung des Bebauungsplangebietes vom potentiellen FFH-Gebiet durch die autobahnähnlich ausgebauten und stark befahrenen B 9 sowie die bereits gegebene Vorbelastung durch die ehemalige Kaserne.

Im Ergebnis ist das Vorhaben demzufolge für das potentiellen FFH-Gebiet nicht relevant.

7.10 Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut „Landschaftsbild / Naherholung“

Obwohl die Randbereiche des Geländes überwiegend mit Gehölzen bewachsen sind und somit als Sichtschutz fungieren, ist eine Vorbelastung hinsichtlich Landschaftsbild durch den Bestand (z. T. ungenutzte Kasernengebäude, Hallen etc.), die jetzige Zwischennutzung (Lagerplatz für Gewerbe und Speditionen) und die Vermüllung des Areals vorhanden. Vor diesem Hintergrund sind nach Ansicht des UVP-Gutachters die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Neuplanung weniger gravierend. Es besteht sogar im Gegenteil die Chance, eine architektonisch ansprechende Stadteingangssituation zu entwickeln.

¹ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden, Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 S. 1)

Da das Gelände zuvor bereits nicht der Öffentlichkeit zur Naherholungsnutzung zur Verfügung stand, ist insoweit auch keine Verschlechterung dieser Situation durch die Planung zu verzeichnen.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung / Werbeanlagen / Stellplatzanlagen

- Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Erhalt bestehender Vegetationsflächen und Eingrünungsmaßnahmen der Bauflächen (Textfestsetzungen 5.1, 5.2, 5.3)
- Beschränkung der Gebäudehöhen (Zeichnerische Festsetzungen und Textfestsetzung Nr. 2)
- Gestaltvorschriften für Werbeanlagen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1)
- Empfehlung von Fassaden- und Dachbegrünung (Hinweis Nr. 1)

→ Die Funktionen hinsichtlich Landschaftsbild und Erholung werden durch diese Maßnahmen verbessert.

7.11 Zusammenfassung und Beurteilung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den *Menschen* und auf *Kultur-/Sachgüter* sind als nicht erheblich einzustufen. Dies hat insbesondere das vorliegende Lärmgutachten gezeigt. An dieser Stelle wird nochmals angemerkt, dass aufgrund der sehr hohen Grundbelastung durch den Straßenverkehr lärmindernde Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

Die Auswirkungen des Vorhabens differenziert auf die Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild / Naherholung* wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Letztere werden auch zusammenfassend im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG im Kapitel 9 der UVP behandelt. Hier wird zum einen der Umfang und die Schwere des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft ermittelt. Weiterhin werden Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation entwickelt, welche von der Eingriffsintensität abgeleitet und auf Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) berechnet werden. Ziel dabei ist es, die Eingriffe bezogen auf die Schutzgüter möglichst vollständig auszugleichen und somit die Umweltauswirkungen der Planung weitestgehend zu minimieren.

In der UVP erfolgte ein quantitativer Vergleich, in dem die Flächenverluste durch Bebauung und Versiegelung den neu ausgewiesenen Grünflächen gegenüber gestellt werden:

Biotoptyp	Bestand in m ²		Planung in m ²	
	versiegelt	offen	versiegelt	offen
Bebauung	27.160	-	39.488	-
Verkehrsflächen	49.390	-	43.099	-
Waldbestände einschließlich Dünenstrukturen	-	49.400	-	17.052
Gehölzbestände	-	34.900	-	6.069
Gras-Kraut-Vegetation	-	3.850	-	-
Versickerungsmulde	-	1.200	-	2.066
Neue Grünflächen	-	-	-	7.314
Neue Gehölzflächen	-	-	-	8.090
Waldrandbepflanzung	-	-	-	26.835
Vogelschutzgehölz	-	-	-	15.887

	76.550	89.350	82.587	83.313
		165.900		165.900

Ermittlung der Versiegelung im Plangebiet (Quelle UVP, Büro Weissman, Kapitel 9)

Ausgleichs- und Ersatzflächenumfang:

Laut den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) sind Bodenversiegelungen durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1 versiegelter zu entsiegelter Fläche kompensierbar. Unter Berücksichtigung der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für bestimmte Stellplatzflächen ergibt sich ein Ersatzflächenbedarf für das Bodenpotential von ca. **5.600 m²** (zu den Berechnungen vgl. Kapitel 9.3.3 der UVP). Dieser Eingriff kann innerhalb des Plangebietes **nicht ausgeglichen** werden.

<u>Eingriff</u>	<u>Ersatzfläche</u>
geplante Bebauung	12.328 m ²
Verkehrs- und Stellflächen (davon 1.713 m ² waserdurchlässig befestigt)	- 6.719 m ²
Summe	5.609 m²

Ermittlung der Ersatzflächengröße (Quelle UVP, Büro Weissman, Kapitel 9)

Der Landschaftsplaner schlägt jedoch vor, diesem Kompensationsdefizit die Maßnahme M 5 „Freilegen der Dünenstrukturen“ gegenüberzustellen. Kernpunkt dieser Maßnahmen ist eine gezielte Freilegung und Pflege der Dünen- und Flugsandgebiete im nordöstlichen Waldstück. Dadurch würde man wertvolle nach § 24 LPflG pauschalgeschützte Flächen gewinnen, die trotz ihrer Isolierung für viele faun- und floristischen Arten ein Rückzugsgebiet darstellen würden und damit die Funktion eines Trittsteinbiotopes erfüllen. Aufgrund der mit dieser Maßnahme verbundenen Verbesserungen der abiotischen Bodenfunktionen ist mit ihr darüber hinaus eine Aufwertung des Bodenpotentials verbunden. Der Landschaftsplaner empfiehlt damit, die Sanddünenbereiche im Verhältnis 1:2 als Kompensationsfläche anzurechnen. Bei einer Gesamtgröße der Flächen von 10.860 m² käme er auf eine anrechenbare Fläche von 5.430 m². Damit wäre das aufgeführte Kompensationsdefizit nahezu ausgeglichen.

Der Gutachter fasst zusammen: „Durch die im Text näher aufgeführten Maßnahmen können wir den Verlust am Bodenpotential zwar nicht völlig ausgleichen, doch ist die ökologischen Wertigkeit nach den Maßnahmen wesentlich höher zu bewerten, so dass der Verlust gemessen am Naturpotential insgesamt kompensiert wird.“

Bei diesen Überlegungen ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Gelände, wie weiter oben ausgeführt, um einen sehr stark anthropogen geprägten Standort handelt. Damit sind bereits jetzt schon erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vorhanden. Hier ist insbesondere auch auf die vorhandenen Altlasten hinzuweisen, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens beseitigt wurden bzw. werden. Weiterhin folgt das Projekt dem Grundsatz des Flächenrecyclings ohne auf bislang unbebaute, naturnahe Flächen zurückzugreifen zu müssen. Vor diesem Hintergrund kann der Argumentation des Landschaftsplaners gefolgt werden, grundsätzlich auf eine nach den Vorschriften zu fordernde Vollkompensation hinsichtlich des Eingriffs in das Bodenpotential zu verzichten und stattdessen eine insgesamt landespflegerisch sehr hochwertigen Maßnahme - im Gebiet selbst - durchzuführen. Dieser Maßnahme „Reaktivieren von vorhandenen Sanddünenflächen“ (nach § 24 LPflG pauschalgeschützt) kann gerade auch im Zusammenhang mit dem benachbarten potentiellen FFH-Gebieten sehr hohe Bedeutung zugemessen werden.

Darüber hinaus ist eine Bereitstellung von externen Flächen i.d.R. immer mit dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen verbunden, womit sich diesbezüglich auch ein Zielkonflikt ergäbe. Weiterhin würden externe Flächen auch keine positiven Wirkungen auf das Gebiet selbst entfalten.

Abschließend lässt sich festhalten, dass aufgrund der Vielzahl der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild / Naherholung* als nicht erheblich anzusehen sind. Durch Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung des Plangebietes (Erhalt des Waldbestandes, Erhalt wichtiger Einzelbäume, Eingrünung der Sonderbau- und Gewerbefläche, Bepflanzung der Parkplatzflächen, Regenwasserversickerung) werden die Eingriffe in die Schutzgüter weitgehend ausgeglichen.

8. Umsetzung / Auswirkungen der Planung

Zur Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der städtebaulichen Maßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB erarbeitet.

Darin werden insbesondere die Übernahmen sämtlicher Kosten (Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Pflegekosten, soweit sie auf städtischen Grundstücken liegen; Herstellung des Verkehrskreisels sowie weitere Erschließungsmaßnahmen) durch den Vorhabenträger geregelt.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

FB 5 / 520 Stadtplanung