



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 011C
„Kaisergürtel – Neufassung -
Teilbebauungsplan“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

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

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

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

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

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

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

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

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

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 011 C „Kaisergärtel – Neufassung – Teilbebauungsplan“ gefasst. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB (Planoffenlage) sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, der Beschluss zur Offenlage sowie die Auslegungsdauer wurden im Amtsblatt Nr. 012/2001 am 16.02.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.2001 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf bis zum 30.03.2001 abzugeben. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2001 bis einschließlich 30.03.2001 statt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 011 C erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Da die Grundzüge der Planung durch diese nicht berührt werden, wird gemäß § 13 Nr. 1 BauGB auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet.

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplan „Kaisergärtel – Änderungsplan I“, welcher mit Datum vom 15.07.1980 rechtskräftig wurde. Die Neufassung des Bebauungsplanes soll in seinem Geltungsbereich den alten Bebauungsplan ersetzen.

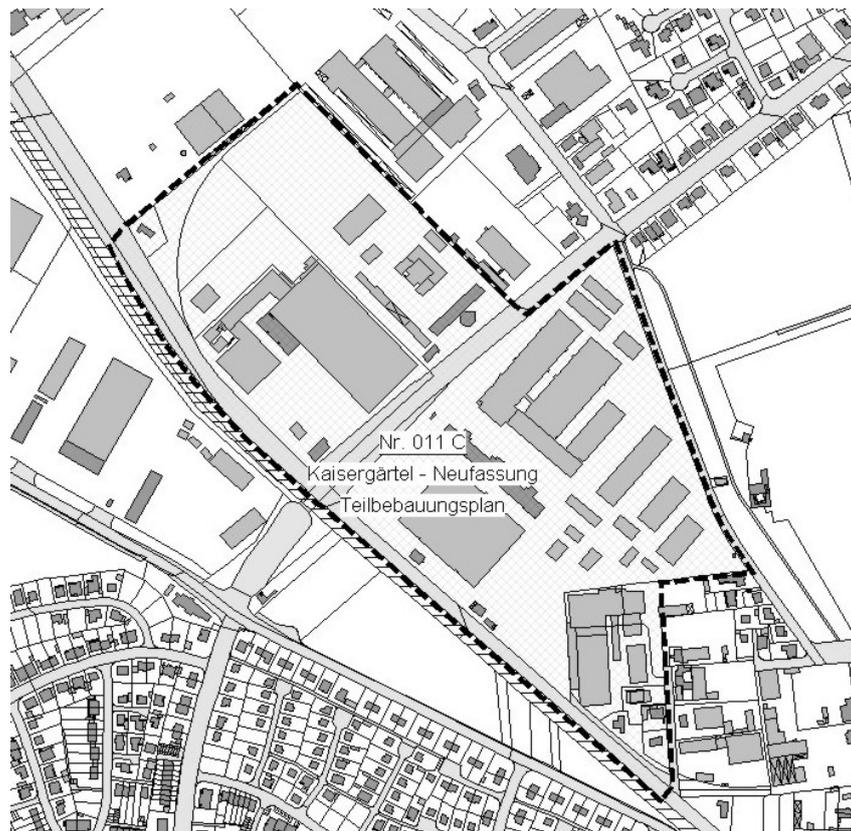
2. **Abgrenzung und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Speyer und umfasst Teilebereiche des Industriegebiets West. Die südliche Begrenzung wird durch die Bahnlinie, zu der parallel die Siemensstraße verläuft, gebildet. Die Neufassungsplanung wird wie folgt begrenzt (vgl. nachfolgende Planzeichnung):

Im Osten: Bruckstraße, Flurstücke 5717/210, 5717/5, ausschließlich
Im Südosten: von der Siemensstraße abzweigender Weg (ausschließlich), sowie dessen Verlängerung bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 2230/1
Im Westen: Bahnlinie, ausschließlich
Im Norden: Flurstücke 5717/162 ausschließlich

Die Neufassungsplanung umfasst nur den nördlich der Bahntrasse gelegenen Teil des Ursprungsbebauungsplans „Kaisergärtel – Änderungsplan I“ (siehe 3.3). Der südliche Bereich wurde bzw. wird aktuell durch Bebauungsplanänderungen überlagert, so dass keine Notwendigkeit besteht diese mit in die Neufassungsplanung einzubeziehen.

Die Größe des Plangebiets beträgt 23,95 ha.

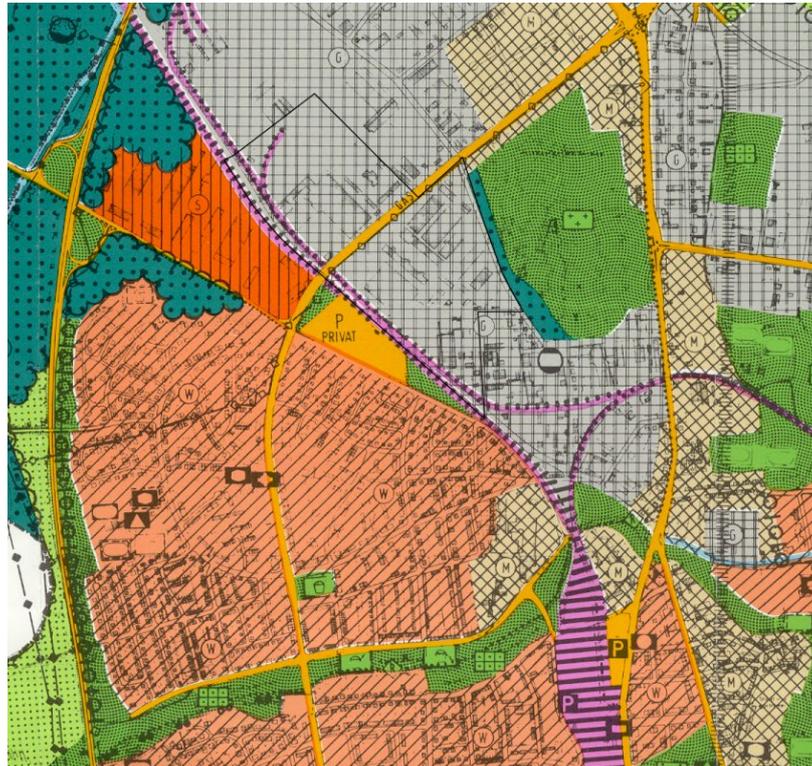


Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 10 A „Kaisergärtel – Neufassung – Teilbebauungsplan“ (ohne Maßstab)

3. Bestehende Bauleitpläne der Stadt Speyer

3.1 Flächennutzungsplan der Stadt Speyer

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Speyer aus dem Jahre 1985 stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Die Neufassungsplanung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



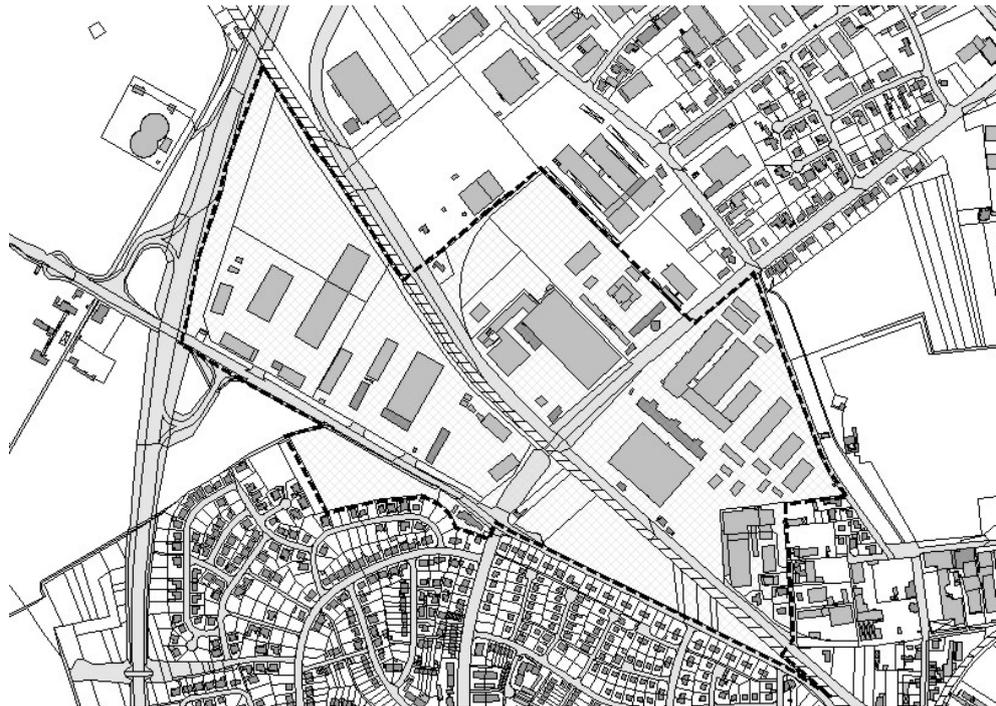
Ausschnitt FNP der Stadt Speyer (1985)

3.2 Bebauungsplan Nr. 011 „Kaisergärtel“

Das Gebiet der Neufassungsplanung liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärtel“, welcher am 15.07.1980 in Kraft trat. Der Bebauungsplan Nr. 011 setzt, neben Parkplatzflächen (östlich der Landwehrstraße, südlich der Bahntrasse) und einem kleinen Bereich für eine Tankstelle, Industriegebiete (GI) fest.

3.3 Bebauungsplan Nr. 011 I „Kaisergärtel – Änderungsplan I“

Der unter 3.2 erörterte Bebauungsplan „Kaisergärtel“ wurde mit dem Bebauungsplan „Kaisergärtel – Änderungsplan I“, der am 15.07.1980 bekannt gemacht wurde, geändert. Damit wurde einerseits das Ziel verfolgt ein allgemeines Wohngebiet im Eckbereich Iggelheimer- / Kurt-Schumacher-Straße auszuweisen. Zum anderen wurde das Lyautey-Gelände (Begrenzung: B 9, Bahntrasse, Landwehrstraße, Iggelheimer Straße) von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Kaisergärtel“. (vgl. Bebauungsplanverkleinerung im Anhang und nachfolgende Abgrenzung)



Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungspläne „Kaisergärtel“ und „Kaisergärtel – Änderungsplan I“ (ohne Maßstab)

3.4 Weitere Änderungen des Bebauungsplans Nr. 011 I „Kaisergärtel „Änderungsplan I“

Der Bebauungsplan Nr. 011 I wurde durch folgende Bauleitplanverfahren geändert:

- Kaisergärtel - Änderungsplan I - 2. vereinfachte Änderung → Errichtung eines Saales für die Zeugen Jehovas
- Kaisergärtel - Änderungsplan I - Teilbebauungsplan (Neufassung) → Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Lidl)
- Kaisergärtel - Änderungsplan I – 3. Änderung → Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Aldi)

Aktuell wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gelände der Lyautey-Kaserne beschlossen. Auf diesem im Einzelhandelsgutachten der Stadt Speyer („Speyer als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk der GMA“, 1998) als geeignet beurteilter Standort werden zukünftig großflächige Einzelhandelsbetriebe mit minimiertem Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten und auch Gewerbe zulässig sein.

Diese Änderungen liegen südlich der Bahntrasse und sind somit von dieser Neufassungsplanung ausgenommen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Im Bebauungsplan „Kaisergärtel – Änderungsplan I“ sind im Bereich der Neufassungsplanung Industriegebiete (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Da der Plan in der Zeit vom 01.12.1975 - 02.01.1976 öffentlich auslag, gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968.

Demnach sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die - nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung - nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, im GI-Gebiet allgemein zulässig. Auch aufgrund vorhandener Flächenreserven, vor allem aufgrund der Umnutzungspotenziale und der verkehrsgünstigen Lage könnten Ansiedlungsinteressen großflächiger Einzelhandelsbetriebe in diesem Gebiet generell bestehen.

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

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

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

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

5. Auswirkungen der Planung

Der bestehende Bebauungsplan „Kaisergärtel – Änderungsplan I“ ist größtenteils bereits umgesetzt worden.

▪ Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Auch hinsichtlich der Berechnung der Grundflächen gibt es Veränderungen, da nunmehr die Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche der zulässigen Grundfläche zuzurechnen sind. Jedoch darf diese durch oben genannte Anlagen im geringfügigen Ausmaß überschritten werden und darüber hinausgehende Abweichungen sind im Einzelfall zulässig (§ 19 Abs. 4

BauNVO). Allerdings ist bei einer zulässigen Grundfläche von 0,8 in den Industriegebieten und einer Zulässigkeit von weiteren geringfügigen Überschreitungen (s.o.) die maximale „Grundstücksausnutzung“ schon fast erreicht.

Weiterhin sind mit der Neufassungsplanung Änderungen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verbunden. Während nach den Vorschriften der BauNVO 1968 diese im Industriegebiet als sonstige Gewerbebetriebe zulässig waren, werden diese nach der BauNVO 1990 nun generell unzulässig. Generell greift natürlich der Bestandsschutz für genehmigte Anlagen und Nutzungen.

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

- **Landespflege**
Eine landespflegerische Eingriff–Ausgleich–Bilanzierung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.
- **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
Es sind keine weiteren bodenordnende Maßnahmen erforderlich.
- **Kosten**
Für die Verwirklichung des Planung entstehen der Stadt Speyer keine Kosten, da die Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind.
- **Entschädigungsansprüche (§ 42 BauGB)**
Bei Aufhebung bzw. Änderung der zulässigen Nutzung in einem Bebauungsplangebiet durch einen Neufassungsplan bestehen nur innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit des Vorhabens Entschädigungsansprüche. Nach dieser Frist können solche Ansprüche nur erhoben werden, wenn eine bereits ausgeübte Nutzung durch die Bebauungsplanänderung unmöglich bzw. erheblich erschwert wird.
Da zum einem die 7-Jahres-Frist abgelaufen ist und zum anderen keine - durch den Neufassungsplan nunmehr ausgeschlossene - großflächigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, die insbesondere aufgrund der Sortimentsstruktur zentrenschädigende Auswirkungen besitzen würden, im Gebiet genehmigt sind, können keine Entschädigungsansprüche begründet werden. Darüber hinaus würden auch die Regelungen des aus Art. 14 Grundgesetz abgeleiteten Bestandsschutzes für alle genehmigten Anlagen und Nutzungen greifen.

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

FB 5 / 520 Stadtplanung