



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 011D
„Kaisergürtel –Änderungsplan I –
Teilbebauungsplan (Neufassung)“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebebahnpflichtgesetz vom 23.11.1994, BGBl. I S. 3486)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 06.08.1993, BGBl. I S. 1458)

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 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

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)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159, zuletzt geändert am 05.10.1990, GVBl. S. 277)

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

2. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Speyer hat am 14.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kaisergärtel - Änderungsplan I, Teilbebauungsplan (Neufassung)" beschlossen. Der Beschluss sieht die Aufstellung eines Änderungsplans nach § 2 (1) BauGB mit der Einplanung eines Lebensmittelmarktes und entsprechender Parkierung an der Iggelheimer Straße vor. Auf Grund schon im Vorfeld erfolgter Einwendungen von Anliegern wird ein förmliches Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

3.1 Abgrenzung des Gebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Kaisergärtel - Änderungsplan I, Teilbebauungsplan (Neufassung)" liegt zwischen der Iggelheimer Straße im Süden, dem Parkplatz der Siemens AG im Osten und der Bahnlinie Schifferstadt – Speyer und umfasst das Grundstück Nr. 2250/8 und den westlichen Teil des Grundstücks Nr. 2250/6. Die Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 0,68 ha.

3.2 Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet ist Teil einer keilförmigen Fläche zwischen Bahntrasse und Iggelheimer Straße, welche die südlich der Iggelheimer Straße anschließende Wohnbebauung von dem nördlich der Bahnlinie gelegenen Industriegebiet mit Betriebsflächen der Siemens AG trennt. Auf dem westlich anschließenden Grundstück Nr. 2238/3 findet sich ein Gebäude mit Wohnnutzung.

Im zur Zeit gültigen Bebauungsplan „Kaisergärtel - Änderungsplan I“, rechtskräftig mit Datum vom 03.06.76, zuletzt mit Stadtratsbeschluss geändert am 21.12.77, ist das Plangebiet teilweise als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen bzw. die Fläche des Grundstücks 2250/6 als „Parkplatz“ festgesetzt.

Das Gelände ist fast völlig eben und fällt nur leicht in nördlicher Richtung ab. Die Höhenlage beträgt an der Iggelheimer Straße ca. 103 m ü. NN, entlang der Bahntrasse ca. 102 m ü. NN. Das Plangebiet stellt sich derzeit größtenteils als extensiv unterhaltene Grünfläche dar, nur ein kleiner Teilbereich ist noch Bestandteil des befestigten Firmenparkplatzes der Siemens AG (eine detaillierte Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten findet sich im landespflegerischen Planungsbeitrag).

3.3 Altlasten

Nach Angabe der Stadt Speyer (1996) sind in dem Gebiet keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

3.4 Verkehrsanbindung

Über Landwehrstraße bzw. Kurt-Schumacher-Straße und Iggelheimer Straße ist eine gute Verkehrsanbindung dieses Bereiches an das öffentliche Straßennetz gegeben. In etwa 200 m Entfernung befindet sich zudem eine beidseitige Haltestelle des städtischen Busverkehrs, die ab März 1997 im Halb-Stunden-Takt von Linie 3 in Richtung Hauptbahnhof bzw. Innenstadt bedient wird. Somit ist das Plangebiet gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Bebauungsplanänderung soll ein projektbezogener Bebauungsplan zur Ausweisung eines Sondergebiets für einen großflächigen Handelsbetrieb für Lebensmittel einschließlich Randsortimente erstellt werden. Der geplante Lebensmittelmarkt mit der Lidl GmbH u. Co.KG als Betreiber soll zur Versorgung des Gebiets dienen, hier insbesondere der Nahversorgung der südlich anschließenden Wohnviertel.

Neben den o.g. Ziel der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung werden mit dem Bebauungsplan folgende weitere Ziele verfolgt:

- Erhalt eines Bereichs mit geringer Nutzungsdichte als Übergangs- und Pufferbereich zwischen dem Industriegebiet im Norden und der südlich anschließenden Wohnbebauung.
- Einbindung der geplanten baulichen Anlagen durch angepasste Bauweise und intensive Eingrünung

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minimierung und Ausgleich sind Gegenstand des landespflegerischen Planungsbeitrages (s. Anhang), dessen Ergebnisse in diesen Bebauungsplan integriert sind.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, mit der Nutzungsbestimmung als großflächiger Handelsbetrieb für Lebensmittel einschließlich Randsortimente. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 800 qm soll sichergestellt werden, dass keine Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl sowie die Traufhöhe bestimmt. Der jetzige Charakter des Gebietes, der sich durch seine geringe Nutzungsdichte auszeichnet, soll weitgehend erhalten bleiben.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird zur Schaffung der Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten auf 0,8 festgesetzt.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,25 festgesetzt, um die bisher gegebene geringe Nutzungsdichte weitgehend beizubehalten.

Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m über der Südostecke des Hauptbaukörpers (Bezugspunkt ist Hinterkante Gehweg an der südlichen Ecke des Bebauungsplangebiets) soll im Zusammenhang mit den anzulegenden Pflanzstreifen und den zu pflanzenden Bäume eine gute optische Einbindung des Gebäudes gewährleistet werden.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird abweichende Bauweise im Sinn von § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge darf maximal 60 m betragen. Damit wird den funktionalen Erfordernissen des Lebensmittelmarktes mit langen Regalreihen Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im nördlichen Teil soweit von der Bahntrasse abgerückt, dass eine wirksame Eingrünung zur Bahnanlage hin ermöglicht wird.

5.1.4 Maßnahmen der Grünordnung

Mit den grünordnerischen Maßnahmen sollen gemäß § 8a BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden. Die Versiegelung von Flächen und damit der Verlust von belebtem Oberboden ist grundsätzlich nur durch Entsiegelung anderer Flächen ausgleichbar.

Dies kann im Gebiet nur in geringem Umfang erfolgen (ca. 250 qm). Die Empfehlung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplatzflächen soll die Folgen der Versiegelung verringern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Als Ersatzmaßnahme werden großkronige Bäume innerhalb der Parkplatzfläche und seiner Randbereiche gepflanzt, die verschiedene Funktionen im Landschaftshaushalt erfüllen. Baumpflanzungen im Verbund mit einer allseitigen Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen sollen kleinräumig Teillebensräume insbesondere für Vögel und Insekten schaffen, eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion erfüllen, der Staubfilterung dienen und zur landschaftlichen Einbindung des Geländes beitragen.

Die Festsetzung zur Beleuchtung der Außenanlagen soll das Anlocken nachtaktiver Insekten verringern, und damit zum Schutz der Fauna beitragen.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen (Straßenverkehr mit Lärm und Schadstoffbelastung im Nahbereich, relative Isolation der Fläche nahe eines Industriegebietes zwischen Iggelheimer Straße, Landwehrstraße, Bahnanlage und asphaltiertem Firmenparkplatz) der naturschutzrechtliche Ausgleich bei Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen möglich.

5.1.5 Bereiche mit Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrt ist nur an der Iggelheimer Straße im Bereich der schon vorhandenen Zuwegung zum Grundstück Nr. 2238/3, zulässig, weitere Ein- und Ausfahrten sind aus verkehrstechnischen Gründen (zu geringe Entfernung zur ampelgeregelten Kreuzung Iggelheimer Straße/Landwehrstraße) nicht möglich. Eine Ein- und Ausfahrt über die Zufahrt des benachbarten Firmenparkplatzes wird von der Fa. Siemens abgelehnt.

5.1.6 Schalltechnische Beurteilung

Das Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.-Ing. J. Wille, Mannheim, hat für das Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten zur Berechnung der Geräuschemissionen der Pkw-Stellplätze sowie der an- und abfahrenden Kraftfahrzeuge einschließlich der Lkw-Andienung und deren Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung erstellt.

Der Berechnung zugrunde gelegt wurden die zusätzlichen, während der Geschäftszeiten durch den Lebensmittelmarkt verursachten Geräuschemissionen auf die angrenzenden, als allgemeines bzw. reines Wohngebiet festgesetzten Gebiete südlich der Iggelheimer Straße sowie auf das innerhalb des Gewerbegebietes gelegene Wohngebäude Iggelheimer Straße 2 (Grst. Nr. 2238/3). Berechnet wurden sowohl die Parkiergeräusche der Stellplätze einschließlich der nur während der Geschäftszeiten erfolgenden Lkw-Andienung (nach Angabe Lidl-GmbH u. CoKG) als auch die Geräuschemissionen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Iggelheimer Straße infolge des Geschäftsbetriebes des Lebensmittelmarktes. Zur Berechnung der zusätzlichen Belastung erfolgte eine Ermittlung des tatsächlichen derzeitigen Verkehrsaufkommens mittels einer Verkehrszählung, um die gegebenen Vorbelastungen bestimmen zu können.

Ausgehend von zusätzlichen 144 Pkw-Bewegungen/h (= 72 Pkw fahren den Verbrauchermarkt in einer Stunde an) und 3 Lkw-Bewegungen/Tag (= 3 An- und Abfahrten zur Andienung) werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete bzw. reine Wohngebiete sowie für das Wohngebäude Iggelheimer Straße Nr. 2 nicht überschritten. Auch bei einer Berechnung mit der Annahme von 200 Pkw-Bewegungen/h (= 100 Pkw fahren den Verbrauchermarkt in einer Stunde an) werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Der Gesamtbeurteilungspegel an den nächstgelegenen Wohnhäusern, die einem reinen Wohngebiet zuzuordnen sind, unterschreitet den dort geltenden Tag-Immissionsrichtwert (zwischen 6.00 und 22.00 Uhr) von 50 dB(A) um mindestens 5 dB(A). Der Gesamtbeurteilungspegel an den nächstgelegenen Wohnhäusern, die einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen sind, unterschreitet den dort geltenden Tag-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um mindestens 4 und 6 dB(A). Am Wohnhaus Iggelheimer Straße Nr. 2 werden die geltenden Immissionsrichtwerte gleichfalls eingehalten. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt eine Erhöhung der

Geräuschimmissionen, unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung durch den jetzt schon vorhandenen Verkehr, um einen Wert kleiner 1 dB(A). Diese Erhöhung ist als nicht wesentlich zu bezeichnen. Maßnahmen zur Lärminderung sind nicht erforderlich.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Festsetzung eines Satteldaches mit einer Neigung zwischen 15 und 20° und roter Dachdeckung soll eine gute optische Einbindung des Baukörpers erreicht werden. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung für Werbeanlagen, die deren Fläche und Ausrichtung eingrenzt.