



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 011E
„Kaisergürtel –Änderungsplan I –
4. Änderung“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSABLAUF

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) Geltung ab 22.03.1974, neu gefasst durch Bek. v. 26. 9.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz v. 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).

Bundesnaturschutzgesetz – (**BNatSchG**) vom 25.03.2002 (BGBl. I. Nr.22 S. 1193), geändert durch Erstes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. 2007 Teil I Nr. 63, S. 2873), zuletzt geändert durch Berichtigung des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), Zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I 3214).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl 2005, S. 387).

Landesabfallwirtschaftsgesetz (**LabfWG**) vom 2.4.1998 (GVBl. S. 97) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.7.2005 (GVBl. 2005, S. 302).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) i.d.F. vom 22. Januar 2004 (GVBl 2004 S. 54).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

Denkmalschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (**DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl 1978, S. 159), geändert durch das Zweite Landesgesetz zur Änderung des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 26.11.2008.

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

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verkehrslärmschutzverordnung (**16. BImSchV**), geändert durch Art. 3 G v. 19.9.2006 I 2146.

1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 E „Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ wurde am 20.12.2007 durch den Stadtrat gefasst.

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 E „Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ sollen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 11 C „Kaisergärtel, Neufassung – Teilbebauungsplan“ und Nr. 11 F „Kaisergärtel - Änderungsplan I“ 2. vereinfachte Änderung in den entsprechenden Teilbereichen ersetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren erfolgen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 014 / 2008 vom 14.03.2008 veröffentlicht.

1.3 ERGEBNIS VON BÜRGER- UND TRÄGERBETEILIGUNG GEMÄß (§3 ABS.2 BZW. §4 ABS.2 BAUGB)

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 25.03.2008 - 25.04.2008 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 14 / 2008 vom 14.03.2008 bekannt gegeben.

Die vorgetragenen Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

ANREGUNGEN ZUR FIRSTHÖHE
Die gsp Projektmanagement regt an, die Firsthöhe von den ursprünglich festgesetzten 8,50 m auf 13,00 m zu erhöhen, um hier einen gewissen Spielraum zu haben.
Beschluss
Es wird eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt.
Begründung
Ursprünglich war die Festsetzung einer Firsthöhe von 8,50 m vorgesehen. Dies entspricht den Firsthöhen der benachbarten Märkte Aldi und Lidl. In einem gemeinsamen Termin mit dem Projektentwickler und der Firma Rewe wurde jedoch deutlich gemacht, dass eine größere Firsthöhe notwendig sei, um ein Pultdach zu realisieren und den für die Dachbegrünung notwendigen Unterbau anordnen zu können. Als Kompromiss wurde eine Firsthöhe von 12,50 m gefunden. Diese Höhe wird von den Projektentwicklern als absolut notwendiges Maß angesehen. Die im Vergleich zu der Nachbarbebauung größere Gebäudehöhe erscheint jedoch städtebaulich verträglich, da das Gebäude im Vergleich zur Nachbarbebauung weiter von der Iggelheimer Straße zurückversetzt ist.
ANREGUNGEN ZUR AUSRICHTUNG DES PULTDACHS
Bislang war festgesetzt, dass die Pultdächer zur Iggelheimer Straße oder nach Westen hin geneigt auszurichten sind. Durch gsp Projektmanagement wurde angeregt, die Pultdächer andersherum zur Bahn hin zu neigen, um eine angemessene Eingangssituation zu erhalten.
Beschluss
Die Vorgabe der textlichen Festsetzungen zur Neigungsrichtung der Pultdächer wird dahingehend geändert, dass diese zur Bahnlinie hin geneigt auszurichten sind.
Begründung
Ursprünglich sollte die untere Wandhöhe zur Iggelheimer Straße hin ausgerichtet werden. Dem lag die Überlegung zu Grunde, dass, da die hier im Umfeld bereits bestehenden Gebäude alle eingeschossig sind, auch für die Neubauten der Eindruck einer Mehrgeschossigkeit vermieden werden soll. Die Projektentwickler verfolgen jedoch die Absicht, die Fassade zur Iggelheimer Straße offen und einladend zu gestalten. Entwurfsselement ist ein großzügig verglaster Eingangsbereich. Von technischer Seite aus gesehen, möchte der Investor zur Bahn hin entwässern. Daher sollte auch hier der tiefste Punkt der Dachfläche liegen. Vor dem Hintergrund der technischen Zwangspunkte und der geplanten Gestaltung des Markts kann der Anregung des Investors gefolgt werden.
ANREGUNGEN ZUM BAUFENSTER
Gsp Projektmanagement wünscht im Sondergebiet Nahversorgung ein flexibleres und größeres Baufenster.
Beschluss
Es wird innerhalb des Sondergebiets Nahversorgung ein größeres Baufenster festgesetzt. Gleichzeitig wird jedoch anstatt einer Grundflächenzahl (GRZ) eine absolute Grundfläche (GR) in m ² festgesetzt, die durch den SB-Markt nicht überschritten werden darf. Diese Grundfläche orientiert sich exakt an dem Maß des 1. Bebauungsplanentwurfs. Die Größe der zu bepflanzenden Fläche wird verbindlich festgesetzt.
Begründung
Bezüglich des Baufensters im Sondergebiet orientierte sich der Bebauungsplan ursprünglich exakt an den Gebäudeabmessungen innerhalb des vom Projektentwickler eingereichten Lageplans. Von Investorensseite wird jedoch mehr Flexibilität und ein entsprechend größeres Baufenster gewünscht. Die Vergrößerung des Baufensters in den zu bepflanzenden Bereich hinein wird von Seiten der Abteilung Stadtplanung vor dem Hintergrund des Freiraumschutzes grundsätzlich kritisch gesehen. Aber unter der Voraussetzung, dass eine Normierung der Größe der Grundfläche und eine Sicherung der Größe der zu bepflanzenden Fläche erfolgt, können die städtebaulichen Bedenken zurückgestellt werden. Die nun festgesetzte Grundfläche orientiert sich exakt an dem Maß des 1. Bebauungsplanentwurfs. Somit wird die ursprüngliche Flächenbegrenzung nicht verändert, nur die Lage des Baukörpers wird flexibler.



ANREGUNGEN ZU DEN WERBEANLAGEN

Im Bebauungsplanentwurf, der den Beteiligungsverfahren zugrunde lag, orientieren sich die Festsetzungen zu den Werbeanlagen an denen der Bebauungspläne zu Aldi und Lidl. Bislang war die Festsetzung dahingehend, dass Werbeanlagen nur an den straßenseitigen Außenwänden der Gebäude und nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Die Werbeflächen dürften insgesamt 10 m² je Betriebseinheit nicht überschreiten. Die Verwendung von Werbetafeln über der Traufhöhe war ausgeschlossen.

Von Seiten der Firma Rewe besteht jedoch ein weitaus größerer Bedarf an Werbeanlagen.

Gefordert wird durch gsp Projektmanagement:

1. ein Werbepylon in einer Höhe von 15,00 m im Bereich der Einfahrt,
2. zwei Einfahrtsstelen,
3. Fahnenmasten entlang der Ingelheimer Straße und Fahnenmasten entlang der Grenze zu Aldi.
4. Werbeanlagen sollen an allen Außenwänden der Gebäude zulässig sein und dürfen in ihrer Länge 50 von Hundert der jeweiligen Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten. Eine Höhe von 2,70 m pro Werbeanlage soll zulässig sein.
5. Man regt außerdem an, die Standorte der Anlagen in der Planzeichnung zu vermerken.

Beschluss

1. Ein Werbepylon wird nicht zugelassen.
2. Eine Einfahrtsstelen in einer Höhe von 3,50 m und eine Gemeinschaftswerbestele in einer Höhe von 7,70 sind in den Einfahrtsbereichen ausnahmsweise zulässig, sofern die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
3. 5 Fahnenmasten sind jeweils entlang der Ingelheimer Straße und entlang der Grenze zu Aldi ausnahmsweise zulässig, sofern hierdurch keine Baumpflanzungen oder auch Belange der Nachbarn tangiert werden. Auch die Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht gefährdet werden.
4. Werbeanlagen können an allen Außenwänden der Gebäude errichtet werden, zur Gleisanlage hin dürfen die Belange der Bahn jedoch nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen dürfen in ihrer Länge 40 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die max. Höhe der Anlagen darf 2,70 m nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen an der zur Bahn hin gewandten Seite die Traufhöhe und an der zu Ingelheimer Straße hin gewandten Seite die Firsthöhe nicht überschreiten.
5. Es ist nicht notwendig, die Standorte der Werbeanlagen in der Planzeichnung zu vermerken. Die textlichen Regelungen sind hier völlig ausreichend.

Begründung

Insgesamt wurde die Menge der gewünschten Werbeanlagen kritisch gesehen. In einem gemeinsamen Termin mit dem Projektentwickler und der Firma Rewe wurden Alternativlösungen diskutiert, an denen sich die aktuell geplanten Festsetzungen orientieren.

1. Die Errichtung eines Pylons wird aus gestalterischen Gründen und auch vor dem Hintergrund der Vermeidung einer Beeinträchtigung des gegenüberliegenden Wohngebiets abgelehnt.
2. Um dem Anspruch an Werbeanlagen der Firma Rewe gerecht zu werden, wurde festgelegt, dass im Einfahrtsbereich eine beleuchtete Stelen in einer Höhe von 3,50 m errichtet werden darf. Anstatt eines Pylons von 15,00 m Höhe kann an der zweiten Ausfahrt eine gemeinschaftlich genutzte Stelen in einer Höhe von 7,70 m errichtet werden, mit der dem Werbebedürfnis von Rewe und auch dem des Betriebes im eingeschränkten Gewerbegebiet entsprochen werden kann. Auch die Märkte Aldi und Lidl haben bereits in ihren Einfahrtsbereichen entsprechende Werbeanlagen in einer Höhe von 5,50 m bzw. 5,90 m errichtet.
3. Vor dem Hintergrund, dass sich die Fahnenmasten entlang der Ingelheimer Straße zwischen den Bäumen der neu anzupflanzenden Baumreihe befinden und die zum Aldi – Markt hingewandten Fahnen von der Ingelheimer Straße aus nur in untergeordneter Weise in Erscheinung treten, können die Bedenken zurückgestellt werden. Die Belange der Nachbarn (hier insbesondere Aldi) müssen im Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.
4. Die Investoren möchten auch, im Hinblick auf die Einsehbarkeit von der Bahn und vom S-Bahnhalte aus, die anderen Gebäudeseiten zu Werbezwecken nutzen. Diesem Wunsch kann entsprochen werden, solange keine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs erfolgt. Die Werbeanlagen müssen im Genehmigungsverfahren mit der Bahn abgestimmt werden. Auch Aldi und Lidl haben entsprechende Werbeanlagen zur Seite der Bahn angebracht.

Nicht entsprochen werden kann der Forderung, dass die Werbeanlagen insgesamt eine Länge von 50% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite haben dürfen. Da das Gebäude mit seiner langen Seite der Straße zugewandt ist, würden sich Werbeanlagen in dieser Menge störend auf das Stadtbild auswirken, zumal große Teile der Fassade überdeckt werden könnten. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen (Schriftsatz und Plakattafeln) soll daher höchstens 40 % der Fassadenlänge betragen. Auf diese Weise kann dem Werbebedürfnis des Investors ausreichend Rechnung getragen werden, ohne dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes erfolgt.

Das durch Rewe vorgelegte Werbekonzept hat außerdem gezeigt, dass eine maximale Höhe von 2,70 m der Werbeanlagen an Fassaden erforderlich ist. Im Hinblick auf die Reduzierung der Gesamtlänge der Anlagen ist dies jedoch vertretbar.

Da die Neigung des Daches nun zur Bahn hin erfolgen soll (siehe Punkt 2), sind auch die Formulierungen hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe anzupassen.

Insgesamt betrachtet sind für den neuen Markt nun deutlich mehr Werbeanlagen zulässig als bei den benachbarten Märkten Aldi und Lidl. Diese Tatsache wird jedoch durch das firmenspezifische Konzept Rewes begründet. Gestalterische Belange treten hinter den Werbebedürfnissen zurück.

ANREGUNGEN ZUM FREILAGER

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Freilager im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Rewe möchte einen Leergutkäfig im Bereich der Anlieferrampe errichten. Daher bittet man von Seiten der „Gsp - Projektmanagement“ darum, diese Festsetzung zu streichen.

Beschluss

Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass Freilager im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig sind.

Begründung

Die Festsetzung wurde hauptsächlich getroffen, da für das eingeschränkte Gewerbegebiet noch keine weiterführende Nutzung feststand. Im Hinblick auf eine mögliche Minderung der Stadtgestalt und auch im Hinblick auf Beeinträchtigungen des gegenüberliegenden Wohngebietes wurden Freilager ausgeschlossen. Dies soll auch weiterhin so geregelt werden. Lediglich im Sondergebiet Nahversorgung soll eine solche Einschränkung nicht erfolgen, damit ein Leergutkäfig errichtet werden kann.

ANREGUNGEN ZU DEN BAUMSTANDORTEN

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Baumstandorte gegen Überfahren geschützt sein müssen und die Pflanzgruben eine Größe von mindestens 12 m³ aufweisen müssen. Durch gsp Projektmanagement wird angeregt die „12 m³“ zu streichen und die



Formulierung zu verwenden, dass Pflanzgruben eine „ausreichende Größe“ aufweisen müssen.

Beschlussvorschlag

Die Festsetzung, dass Pflanzgruben eine Größe von mindesten 12 m³ aufweisen müssen, wird beibehalten.

Begründung

Die Mindestgröße der Pflanzgruben wird in den Bebauungsplänen der neuen Generation in der Stadt Speyer üblicher Weise festgesetzt, um einen guten Standard zu gewährleisten. Ferner rührt die Empfehlung zu dieser Festsetzung aus dem Landschaftsplan. Diese wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert, um einen naturschutzfachlichen Ausgleich zu gewährleisten.

ANREGUNGEN ZUR GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung die besagt, dass Einfriedungen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht übersteigen dürfen und nur innerhalb eines 2,00 m breiten Pflanzstreifens zulässig sind. Von Seiten gsp Projektmanagement wird diese Festsetzung kritisiert. Man zweifelt an der „Sinnhaftigkeit“ und regt an, den zweiten Halbsatz zu streichen.

Beschluss

Die Festsetzung wird dahingehend modifiziert, dass Einfriedungen nur innerhalb eines mindestens 1,00 m breiten Pflanzstreifens zulässig sind.

Begründung

Durch die Festsetzung soll eine Eingrünung des Grundstücks und der Einfriedung an sich gewährleistet werden. Ähnlich wurde auch bei den Nachbargrundstücken verfahren. Um jedoch auch eine Einfriedung zum benachbarten Aldimarkt hin vornehmen zu können, zu welchem nur 1,00 m Patz verbleibt, wird die Festsetzung dahingehend modifiziert, dass Einfriedungen nur innerhalb eines mindestens 1,00 m breiten Pflanzstreifens zulässig sind.

ANREGUNGEN ZUR BELEUCHTUNG

Im Bebauungsplan ist der Hinweis enthalten, dass für die Straßen- und Außenbeleuchtung keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) verwendet werden sollten. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

Im Bebauungsplan ist außerdem festgesetzt, dass für Werbeanlagen insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden sind.

Gsp Projektmanagement regt an, sowohl die Festsetzung zu den insektenschonenden Leuchtmitteln für Werbeanlagen als auch den Hinweis zur Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen zu streichen.

Beschluss

Es wird die Festsetzung, dass Straßen- und Außenbeleuchtung als Natriumdampflampen („Gelbes Licht“) auszuführen sind, in den Bebauungsplan integriert.

Die Festsetzung, dass für Werbeanlagen insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden sind, entfällt. Allerdings wird diesbezüglich ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Die nächtliche Beleuchtung von Gebäuden und entlang von Straßen zieht bei gewissen Lichtspektren eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wirkt dadurch als Falle. Dies kann durch eine entsprechende Wahl des Lichtspektrums verhindert werden. Der Hinweis auf die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen in den Außenbereichen ist daher Standard in allen Bebauungsplänen der Stadt Speyer der neueren Generation. In einigen Bebauungsplänen sind auch bereits Festsetzungen hierzu enthalten. Auch die Lampen im öffentlichen Raum werden von Seiten der Stadt Speyer bzw. den Stadtwerken insektenschonend ausgebildet. Dies ist mittlerweile Stand der Technik und bereitet keine Probleme. Der Hinweis, dass für die Außenbeleuchtung keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen zu verwenden sind, kann dementsprechend nicht entfallen. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde (vgl. Punkt 5 der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) wird aus Gründen des Artenschutzes sogar eine verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan integriert, nach der Straßen- und Außenbeleuchtung als Natriumdampflampen („Gelbes Licht“) auszuführen sind. Da die Verwendung von Natriumdampflampen keinen unverhältnismäßigen Aufwand darstellt, werden in diesem Fall die Belange des Naturschutzes höher gewichtet.

Dagegen gestaltet sich die Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln für die Werbeanlagen insoweit für Rewe problematisch, als dass in der Regel für Werbeanlagen keine Systeme, die mit Natriumdampf-Hochdrucklampen bestückt sind, angeboten werden. Daher ist die Festsetzung hinsichtlich der Werbeanlagen kaum einzuhalten. Auch vor dem Hintergrund, dass nun die Verwendung von Natriumdampflampen für die Straßen- und Außenbeleuchtung verbindlich festgesetzt wurde und die Werbeanlagen im Vergleich hierzu nur einen verhältnismäßig kleinen Anteil der Beleuchtung ausmachen, kann auf diese Festsetzung verzichtet werden. Damit der Anspruch des Insektenschutzes nicht verloren geht bzw. auch auf zukünftige Entwicklungen regiert werden kann, soll der Bebauungsplan jedoch auch weiterhin die Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln empfehlen.

Insgesamt betrachtet kann die nun gefundene Lösung als guter Kompromiss zwischen den Belangen des Naturschutzes und den Betreiberinteressen angesehen werden.

ANREGUNGEN ZU DEN GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Fassadengestaltung, die unter anderem besagt, dass intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100 unzulässig sind. Gsp Projektmanagement regt an, diesen Passus zu streichen.

Ferner ist festgesetzt, dass das Erscheinungsbild von Gebäuden zu den öffentlichen Straßen ab einer Länge von 30 m durch eine senkrechte Fassadengliederung in Form von Öffnungen und Glasflächen oder gleichwertigen Elementen zu gestalten ist. Gsp Projektmanagement wünscht eine Ergänzung dahingehend, dass auch eine Gestaltung durch Putzlisenen erfolgen kann.

Beschluss

Die Festsetzung zu den Remissionswerten bleibt bestehen.

Hinsichtlich der Fassadengliederung wird ergänzt, dass auch eine Gestaltung durch Putzlisenen erfolgen kann.

Begründung

Der Remissionswert oder Hellbezugswert gibt prozentual an, um wie viel heller ein bunter oder unbunter Farbton im Vergleich zu einer reinweißen Fläche ist. Reines Weiß oder sehr helle Töne haben Remissionswerte von 80 - 100. Reines Schwarz oder sehr dunkle Töne haben Remissionswerte von 0 – 15. Diese extremen Farbwerte wurden im Hinblick auf eine Gestaltsicherung ausgeschlossen. Die Festsetzung bleibt bestehen.

Eine senkrechte Fassadengliederung kann auch in Form von Putzlisenen erfolgen. Damit ist zwar eine gestalterische Verschlechterung im Vergleich zur vorherigen Regelung verbunden, aufgrund welcher Glasflächen, ähnliche Materialien oder Öffnungen verwendet werden sollten. Da es sich hier jedoch um einen Zweckbau handelt und auch das Umfeld nicht gestalterisch hochwertig ist, werden die Bedenken diesbezüglich zurückgestellt.

ANREGUNGEN ZUR STRAßENBEFESTIGUNG

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Flächen für Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Gsp Projektmanagement regt an, den entsprechenden Absatz dahingehend zu ergänzen, dass Fahrflächen mit ungefastem Pflaster oder mit einer Schwarzdecke zu befestigen sind.

Beschluss

Der Anregung kann gefolgt werden. Die entsprechende Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass Fahrflächen mit ungefastem Pflaster oder mit einer Schwarzdecke zu befestigen sind.

Begründung

Gemeint war ohnehin, dass nur die einzelnen Parkstände in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Wie in der Begründung ausgeführt, war es vorgesehen, die Fahrflächen mit ungefastem Pflaster oder einer Schwarzdecke zu befestigen. Deren Niederschlagswasser soll über die Stellplätze und die umliegenden Grünbereiche (möglichst über Mulden) zum Versickern gebracht werden. Die Festsetzung wird jedoch zur Klarstellung ergänzt.

Auch im Hinblick auf den Schallschutz für das gegenüberliegende Wohngebiet soll eine Befestigung der Fahrwege mit Asphalt favorisiert werden (siehe Punkt 1 der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

REDAKTIONELLE ANREGUNGEN

1. Gsp Projektmanagement bittet darum, innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs anstatt der Flurstücksnummer 1924/132 den Begriff „Bahnlinie“ zu verwenden.
2. In der Begründung ist die Firma „gsp Projektmanagement“ als Vorhabenträger aufgeführt, der Investor macht jedoch deutlich, dass der Vorhabenträger die Firma Günter Ullrich Projektentwicklung ist.
3. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der in der Begründung abgebildete städtebauliche Entwurf nicht wie aufgeführt von Dorsch und Kobler Architekten sondern allein vom Architekten Armin Dorsch (Speyer) stammt.
4. Der Investor möchte, dass Kapitel 6.1 der um die Formulierung „zzgl. 100 m² Bäckereiverkauf und Café“ ergänzt wird.
5. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Anzahl der Bäume künftig insgesamt mindestens 26 betragen muss. Gsp Projektmanagement wünscht hier eine Klarstellung, dass sich dies auf das gesamte Grundstück SO u. GEE bezieht.
6. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, dass bei den Baumaßnahmen auf einen Erhalt der Baumreihe an der Iggelheimer Straße zu achten ist. Gsp Projektmanagement regt an diesen Absatz zu ergänzen, da im Bereich der Einfahrten und der Straßenaufweitung Bäume gefällt werden müssen.
7. Gsp Projektmanagement weist darauf hin, dass die Parkplätze in den der Stadt Speyer überreichten Konzepten nur beispielhaft dargestellt wurden.
8. Von Seiten Gsp Projektmanagement wird das in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Fazit hinsichtlich der Altlasten als irreführend empfunden.

Beschluss

Es handelt sich hier um rein redaktionelle Dinge, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Begründung

1. Die Flurstücksnummer des betreffenden Grundstücks ist 1924/132. In der Regel werden bei Bebauungsplänen der Stadt Speyer die Flurstücksnummern zur Begrenzung des Geltungsbereiches angegeben, der Begriff Bahnlinie wird jedoch auf Wunsch von gsp Projektmanagement zur Flurstücksnummer ergänzt werden.
2. Da gsp Projektmanagement den Antrag zum Raumordnungsverfahren gestellt hat, wurde bislang davon ausgegangen, dass es sich hier um den Vorhabenträger handelt. Die Begründung kann jedoch diesbezüglich angepasst werden.
3. Die Bildunterschrift zur entsprechenden Abbildung wird angepasst.
4. Im Vorfeld zu Kapitel 6.1 ist innerhalb der Begründung hinlänglich deutlich geworden, dass eine Bäckerei errichtet werden darf. Auf speziellen Wunsch des Investors wird diese Formulierung jedoch ergänzt.
5. Die entsprechende Formulierung wird im Bebauungsplan ergänzt.
6. Der Absatz wird dahingehend ergänzt, dass im Bereich der zukünftigen Zufahrten Ausnahmen zulässig sind.
7. Es darauf hinzuweisen, dass die Parkstände nur als zeichnerische Hinweise in die Planzeichnung mit aufgenommen wurden (vgl. Legende). Sie dienen der besseren Übersicht und Verständlichkeit des Planes.
8. Es handelt sich bei dem Fazit um ein wortwörtliches Zitat aus dem von Seiten der Investoren eingereichten Gutachten zu den Altlasten. Im Hinblick auf eine bessere Verständlichkeit wurde jedoch in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt eine andere Formulierung erarbeitet.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 19.03.2008 aufgefordert, Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 11 E „Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ bis zum 25.04.2008 zu äußern.

Die vorgetragenen Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt.

ANREGUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

- A. Nach Prüfung des durch den Vorhabenträger eingereichten schalltechnischen Gutachtens vom Februar 2008, ist die Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu dem Ergebnis gekommen, dass das Gutachten durch das Messinstitut des LUWG (Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht) gegen geprüft werden soll. Auf Grundlage dieser Überprüfung wurden durch die SGD-Süd erhebliche Bedenken erhoben:
 1. Die Abstände zwischen Parkplatz und Immissionsort sind zu hoch angesetzt damit sind die berechneten Pegel zu niedrig. Auch die Schalleistungspegel scheinen nicht zu stimmen.
 2. Es werden die Einkaufswagen auf Asphalt betrachtet; der B-Plan sieht aber einen anderen Belag vor.
 3. Es ist unrealistisch, dass die Beschäftigten erst um 7.00 Uhr kommen, wenn der Markt genau zu dieser Zeit öffnet. Auch die Warenanlieferung ist ab 6 Uhr geplant. Man geht also davon aus, dass die Beschäftigten in der Ruhezeit (oder sogar nachts) ankommen.
 4. Die Annahme, bei Marköffnung bis 22 Uhr würden nur 4 Kunden nach 22 Uhr (also nachts) den Parkplatz verlassen, ist ebenso unrealistisch. Es werden wesentlich mehr sein. Alleine die Spitzenpegelbetrachtung (Plan-Nr. 3) zeigt, wie knapp es nachts zugeht (59,4 dB(A) beim Kofferraumschließen !!).
 5. Des Weiteren ist die Annahme von 2 LKW-Anfahrten zwischen 6 und 20 Uhr pro Tag unreal. Praktische Erfahrungen mit vergleichbaren Märkten haben gemäß Aussage der SGD Süd ergeben, dass eine deutlich höhere Zahl die Tatsache ist.

- B. Von Investorensseite aus wurde auch verdeutlicht, dass man auch nachts eine LKW-Anlieferung einplanen möchte. Durch die SGD wird auch dies kritisch gesehen. Auch von Seiten des Gesundheitsamtes wird deutlich gemacht, dass die Bestimmungen des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 20.10.2000 einzuhalten sind, insbesondere ist der Schutz der Nachtruhe von 22.00 bis 6.00 Uhr besonders hervorzuheben.

Insgesamt sind die Mängel innerhalb des Lärmschutzgutachtens gemäß Einschätzung der SGD so gravierend, dass eine komplette Überarbeitung erforderlich wird. Man bittet daher darum, dass schalltechnische Gutachten nacharbeiten zu lassen und dann erneut der SGD zur Stellungnahme vorzulegen.

Beschluss

- A. Das überarbeitete Gutachten ist im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der zuständigen Stelle der SGD – Süd zur Prüfung vorzulegen.
- B. Eine Nachtanlieferung kann aus Immissionsschutzgründen nicht stattfinden. Dies ist auch in dem mit dem Investor abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag festzuhalten.

Begründung

- A. Der Beitrag zum Schallschutz wurde durch die Gutachter (Modus Consult, Speyer) entsprechend den Kritikpunkten der SGD – Süd überarbeitet:
1. Zu Punkt 1 ist zu sagen, dass es sich hier um ein Missverständnis handelt. In Tabelle 1 wurde der Immissionsort 3 begutachtet, dieser liegt wie den Plänen 1 und 2 zu entnehmen ist, tatsächlich in einiger Entfernung zu dem Parkplatz. Hinsichtlich der Schalleistungspegel lagen Übertragungsfehler vor. Diesbezüglich konnten die Bedenken nach Ansicht der Abteilung Stadtplanung ausgeräumt werden.
 2. Auch bei Punkt 2 ist zu sagen, dass die Betrachtung des Gutachters, dass die Einkaufswagen auf Asphalt bewegt werden, richtig ist. Im Bebauungsplan war lediglich festgesetzt, dass die Parkstände aus wasserdurchlässigem Material herzustellen sind. Die Fahrstraßen sollen jedoch aus Asphalt oder ungefastem Pflaster hergestellt werden. Die Festsetzung wurde mittlerweile klargestellt. Auch hier konnten die Bedenken nach Meinung der Abteilung Stadtplanung ausgeräumt werden.
 3. Das Gutachten wurde dahingehend korrigiert, dass man nun von der Annahme ausgeht, dass die Beschäftigten bereits um 6.00 Uhr kommen. Auch hier wurde den Anregungen der SGD – Süd Rechnung getragen.
 4. Für den Zeitraum nach Geschäftsschluss wird angenommen, dass nun 10 Kunden-Pkw sowie 4 Pkw der Beschäftigten den Parkplatz verlassen, so dass nun insgesamt 14 Pkw den Parkplatz verlassen. Die Anregungen der SGD – Süd wurden auch diesbezüglich aufgegriffen.
 5. Hinsichtlich Punkt 5 ist darauf zu verweisen, dass nun 3 LKW-Anfahrten abgenommen wurden. Gemäß Rücksprache mit dem Gutachter können die Schallschutzwerte jedoch auch eingehalten werden, wenn mehr als drei Lkw in den Tagstunden anliefern.

Der Beitrag wurde gemäß den Anregungen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd überarbeitet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht die Realisierung des Vorhabens unbedenklich ist. Insbesondere tagsüber sind keine Konflikte zu erwarten.

Das Gutachten wird nun im Rahmen der 2. Offenlage erneut der Regionalstelle Gewerbeaufsicht der SGD –Süd zur Prüfung vorgelegt werden.

- B. Der Investor legt auf eine Anlieferung vor 6.00 Uhr Morgens Wert, da nach seiner Aussage nur so die Betriebsabläufe der Firma Rewe einzuhalten sind. Dies war in dem bislang vorliegenden Lärmschutzgutachten nicht berücksichtigt und auch das nun vorgelegte Schallschutzgutachten geht nicht von einer Anlieferung in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr aus. Vielmehr wird durch das Gutachten deutlich, dass der Bereich hinsichtlich Aktivitäten im Nachtzeitraum besonders sensibel ist. Die Grenzwerte können im Nachtzeitraum nur knapp eingehalten werden. In einem Fall kommt es sogar zu einer geringfügigen Überschreitung von 0,2 db(A). Diese wird man zwar wegen ihrer Geringfügigkeit nicht hören, dennoch macht sie deutlich, dass eine zusätzliche Belastung im Nachtzeitraum nicht stattfinden kann. Von einer Anlieferung im Nachtzeitraum muss daher abgesehen werden. Dies ist auch im städtebaulichen Vertrag festzuhalten.

ANREGUNGEN ZUM ERHALT DER BÄUME

Der Beirat für Naturschutz macht deutlich, dass es für ihn nicht ersichtlich wird, warum die Gehölzreihe am Südrand, parallel zur Baumreihe der Iggelheimer Straße nicht wenigstens in Teilbereichen erhalten werden kann.

Die Abteilung Stadtgrün macht darauf aufmerksam, dass die vorhandene Bepflanzung soweit sie erhalten bleibt, baumpflegerisch zu behandeln ist. Auf keinen Fall dürfen die Wurzeln der zu erhaltenden Bäume beschädigt werden. Ggf. erforderliche Leitungsführungen sind auf den Bestand bzw. die Vorgaben zur Baumerhaltung abzustimmen.

Die Abteilung Stadtgrün regt an, dass der zu Aldi hingewandte, 1,00 m breite Streifen unbefestigt ausgebildet werden soll.

Beschluss

Zusätzliche Bäume zum Erhalt können am Südrand des Gebietes nicht festgesetzt werden.

Die Anregung zur baumpflegerischen Behandlung der vorhandenen Bepflanzung wird in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert. Der zu Aldi hingewandte Streifen wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a festgesetzt.

Begründung

Zukünftig soll entlang der Iggelheimer Straße ein Geh- und Radweg von 3,00 m Breite errichtet werden. Dabei wird ein Streifen in einer Breite von 2,50 m auf dem Grundstück des Investors zur Verfügung gestellt. Langfristig ist die Verbreiterung der Iggelheimer Straße bis zur Einfahrt des Lidl - Markts angedacht. Die Baumreihe an der Iggelheimer Straße kann zwar zunächst erhalten werden, auf dem Grundstück des Investors wird jedoch bereits eine Neupflanzung angelegt, so dass bei einem Verlust der momentan vorhandenen Baureihe kein gestalterisches Defizit entsteht. Von den Bäumen entlang der Iggelheimer Straße ist keiner zur Erhaltung festgesetzt, weil in diesem Bereich die Errichtung eines Fuß- Radweges vorgesehen ist.

Der zu Aldi hingewandte Streifen wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a festgesetzt, damit die Baumpflanzung auf der Aldiseite mehr Vegetationsfläche bekommt.

Generell werden nur sehr wenige der vorhandenen Bäume erhalten (1 von 21). Aufgrund der Umplanung (Parkplatz der Zeugen Jehovas) geht sogar einer der beiden ursprünglich zur Erhaltung festgesetzten Bäume verloren. Durch die Stadtplanung wurde mehrfach der Erhalt weiterer Bäume gefordert.

Der Investor argumentiert jedoch dahingehend, dass der Erhalt der Bäume nicht möglich sein wird, da für den neuen Parkplatz ein komplett neuer Unterbau eingebracht werden muss. Das Wurzelwerk der Bäume sei dabei nicht haltbar, weil die Höhenverhältnisse dies nicht zuließen. Durch den jetzigen Zuschnitt des Grundstücks seien die notwendigen Parkplätze nur noch schwer unterzubringen, auf weitere Parkplätze könne nicht verzichtet werden. Von Seiten der Stadtplanung wird dies zwar kritisch gesehen, die Begründung des Investors scheint jedoch nachvollziehbar.



ANREGUNGEN ZUR PFLANZQUALITÄT DER BÄUME

Durch die Abteilung Stadtgrün wird darauf hingewiesen, dass bei Vorgabe der Pflanzenart auch noch eine Pflanzengröße ergänzt werden sollte. Es sollte die Pflanzqualität „Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20cm“ als Mindestmaß vorgegeben werden.

Auch hinsichtlich der Dachbegrünung sollten entsprechende Standards vorgegeben werden.

Beschluss

Die Gehölzliste innerhalb der textlichen Festsetzungen wird um Angaben zur Pflanzqualität ergänzt. Der Hinweis auf die Standards zur Dachbegrünung wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan integriert.

Begründung

Zur Sicherung der landespflegerischen Ziele ist es sinnvoll, die Pflanzqualität dem Bebauungsplan anzufügen.

ANREGUNGEN DER DB SERVICE IMMOBILIEN GMBH UND DES EISENBAHN-BUNDES-AMTES ZUR BEPFLANZUNG IN DER NÄHEREN UMGEBUNG DER BAHNLINIE

Die DB Immobilien GmbH macht darauf aufmerksam, dass für Neuanpflanzungen entlang des Bahngeländes keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) und keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden sollen. Der Pflanzabstand von Gehölzen zu den Bahnanlagen einschließlich der Oberleitungsanlagen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen; es ist ein Abstand von mindestens 6 m zur nächstgelegenen Gleismitte einzuhalten.

Bäume sind entlang der Bahngrenze nicht zugelassen. Gemäß mündlichen Aussagen von Seiten der Bahn müssen Bäume einen Abstand von 12,00 m zur nächstgelegenen Gleismitte einhalten.

Auch das Eisenbahnbundesamt weist darauf hin, dass Bepflanzungen der Böschungen nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG stattfinden (u.a. Mindestabstand der von Gleisachse 5,00 – 7,00 m).

Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen dürfen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Beschluss

Die Anregungen der DB Service Immobilien GmbH und des Eisenbahnbundesamtes werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die bisher entlang den Gleisen vorgesehenen Baumstandorte müssen entfallen.

Begründung

Es handelt sich hier um Sicherheitsbestimmungen der DB und des Eisenbahnbundesamtes. Der Bebauungsplan steht diesen Bestimmungen überwiegend nicht entgegen. Die Vorschriften hinsichtlich der Bepflanzung müssen in der Ausführungsphase beachtet werden. Für die nachfolgenden Planungsebenen wurden die entsprechenden Ausführungen daher in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert. Der Investor wurde informiert.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass vier der Baumstandorte nur 9,00 m Abstand zu den Gleisen haben. Auch ein Verschieben näher an die Hauswand ist nicht möglich. Die Baumstandorte müssen daher entfallen. An der Gesamtzahl der im Plangebiet zum landespflegerischen Ausgleich mindestens erforderlichen 27 Baumstandorte ändert sich nichts, da bislang ein leichter Überhang vorhanden war.

ANREGUNGEN ZUR BELEUCHTUNG

Durch die untere Naturschutzbehörde wird aus Artenschutzgründen angeregt, die Verwendung von insektenfreundlichen Niederdrucklampen für die Parkplatzbeleuchtung verbindlich festzusetzen.

Beschluss

Eine verbindliche Festsetzung zur Verwendung von insektenfreundlichen Niederdrucklampen für die Außenbeleuchtung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Durch das weiße Licht der herkömmlichen Lampen werden nachtaktive Insekten stark irritiert. Sie geraten auf eine spiralförmige Flugbahn um die Straßenleuchte. Hier verenden sie vor Erschöpfung oder verbrennen an der heißen Lampe. Aus Gründen des Artenschutzes wird der Anregung der unteren Naturschutzbehörde Rechnung getragen und der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zur Verwendung von insektenfreundlichen Niederdrucklampen wird als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. (siehe auch Punkt 8 der Anregung der Öffentlichkeit)

ANREGUNGEN ZUR REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Durch die SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten ist. Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte grundsätzlich auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen. Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit der SGD Süd in Neustadt abzustimmen.

Im Hinblick auf einen Ausgleich der Wasserführung ist das Baugebiet so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot!). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwässer) sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser v.g. Wässer, z.B. als Brauchwasser für Gartenbewässerung / Bewässern der Grünanlagen, sollte angeregt werden.

Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann, z.B. muldenförmig, anzulegen.

Durch die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde wird zusätzlich angeregt, den in der Begründung vorhandenen Hinweis auf die Versickerung des Oberflächenwassers auch in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 7.2 "Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt" aufzunehmen.

Beschluss

An den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung wird festgehalten. Weitere Festsetzungen bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung sind nicht erforderlich.

Begründung

Bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung sind bereits entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans enthalten. Neben der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wurden insbesondere Flächen zur Versickerung festgesetzt.

Innerhalb des Bebauungsplanes ist die Versickerung des Regenwassers insoweit relevant, als dass die Standorte der notwendigen Mulden festgelegt wurden. Weiterhin wurde die Festsetzung getroffen, dass das im Plangebiet auftreffende Niederschlagswasser

innerhalb der Mulden zu versickern ist. Damit sind innerhalb des Bebauungsplans die notwendigen Voraussetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Gebietes gegeben. Zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen und zur Versickerungsmenge macht der Bebauungsplan keine Aussagen. Dennoch muss der Investor im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis der ordnungsgemäßen Entwässerung des Gebietes, als Voraussetzung für die Baugenehmigung, vorlegen. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt die Abstimmung des detaillierten Entwässerungskonzeptes mit der zuständigen Stelle der SGD-Süd. Hinsichtlich weiterer Details wird daher auf dieses Verfahren verwiesen. Der Bebauungsplan steht weiteren Maßnahmen hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung nicht entgegen.

Die Festsetzung der Versickerungsanlagen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Festsetzungen von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) erfolgt, eine weitere Festsetzung, wie durch die untere Wasserbehörde vorgeschlagen, ist nicht erforderlich.

ANREGUNGEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass die Versorgung mit Gas und Wasser aus der Iggelheimer Straße möglich ist. Die genauen Anschlusswerte sind mit den Stadtwerken zu klären.

Von Seiten der Stadtwerke wird darauf aufmerksam gemacht, dass zur Sicherung der Stromversorgung des Geländes, die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig ist.

Beschluss

Der Standort der Trafostation wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Im Zuge des Verfahrens wurde geklärt, dass die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Gas grundsätzlich möglich ist. Hinsichtlich weiterer Details ist der Bebauungsplan nicht die richtige Planungsebene; es wird diesbezüglich auf die Ausführungsplanung verwiesen.

ANREGUNGEN ZUM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Landesbetrieb für Mobilität regt an, den in der Iggelheimer Straße beabsichtigten Fahrbahnteiler zur rechtlichen Sicherung in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufzunehmen.

Beschluss

Am Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgehalten.

Begründung

Die Iggelheimer Straße ist im Bebauungsplan „Östliches Erlichgebiet, Neufassung und Erweiterung, 3. Änderung“ als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird durch den neu zu erstellenden Bebauungsplan nicht tangiert.

Der planungsrechtliche Gehalt der Festsetzung „Verkehrsfläche“ ist rein bodenrechtlicher Natur. Die bodenrechtliche Regelung einer Verkehrsfläche kann nicht mit Regelungen aus anderen Rechtsbereichen befrachtet werden. Fragen beispielsweise der Widmung, der Verkehrssicherung oder der Verkehrslenkung können in einem Bebauungsplan nicht normiert werden. Der planungsrechtliche Charakter der Querungshilfe würde demgemäß immer der eines Hinweises bleiben müssen. Auch die Aufnahme der Querungshilfe in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hätte lediglich den Charakter eines zeichnerischen Hinweises. Um jedoch die Errichtung der Querungshilfe sicher zu stellen, wird der Investor über den städtebaulichen Vertrag zur Realisierung verpflichtet.

ANREGUNGEN BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

Die IHK Pfalz macht darauf aufmerksam, dass der Markt bei einer Verkaufsfläche von 1700 m² eine Bruttogeschossfläche von 2700 m² hat. Marktüblich für einen Vollsortimenter dieser Größe sei jedoch eine Bruttogeschossfläche von 2.100 – 2.200 m². Zudem ist die Bruttogeschossfläche im Vergleich zur Vorgängerplanung größer geworden, obwohl die Verkaufsfläche kleiner geworden ist. Die IHK bittet darum, diesen Sachverhalt zu erklären und zu überprüfen, bzw. zu erläutern. Auch der Einzelhandelsverband Rheinhessen Pfalz stellt die Bruttogeschossfläche in Frage.

Beschluss

Die Festsetzung zur Verkaufsfläche wird beibehalten.

Begründung

Hierzu ist auszuführen, dass der Begriff Bruttogeschossfläche missverständlich verwendet wurde. Besser ist es in diesem Zusammenhang von einer Grundfläche zu sprechen. In der nunmehr festgesetzten Grundfläche von 2770 m² wurden auch der Leergutkäfig, das Vordach und der Bereich mit den Einkaufswagen mit einer Größe von insgesamt ca. 250 m² berücksichtigt. Dies war vorher nicht der Fall. Ferner ist die dargestellte Größe des Baukörpers auch unmaßgeblich, da für die maximale Größe der Verkaufsfläche allein die Festsetzung des Bebauungsplanes zählt.

ANREGUNGEN ZUM ERHALT DER FUßGÄNGERBRÜCKE

Durch die DB Services Immobilien GmbH wird angeregt, die vom Gelände der Firma Tyco ausgehende Fußgängerbrücke zu erhalten.

Beschluss

Ein Erhalt der Fußgängerbrücke wird nicht vorgesehen.

Begründung

Die Brücke befindet sich im Privateigentum der Firma Tyco Electronics AMP GmbH, ein Erhalt der Brücke wird nicht gewünscht. Die Fußgängerbrücke wird im Rahmen der Baumaßnahme der internen Parkplätze auf dem Werksgelände von Tyco Electronics, Siemensstr. 13 in 67346 Speyer, nicht mehr benötigt und daher abgetragen.

Auch von Seiten der Stadt Speyer aus ist ein Erhalt der privaten Brücke nicht notwendig. Es besteht keinerlei Bezug zur Haltestelle Speyer Nord-West und der Bahntrasse. Der Übergang über die Bahngleise wurde ca. 150 m weiter westlich im Zusammenhang mit dem S-Bahnhalte erstellt.

Zum Abbau der Brücke ist jedoch eine Zustimmung von Seiten der Bahn erforderlich, daher wird für die nachfolgenden Planungsebenen ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan integriert. Gemäß Aussagen der Firma Tyco ist eine Koordination mit der Deutschen Bundesbahn bereits erfolgt.

ALLGEMEINE ANREGUNGEN DER DB SERVICE IMMOBILIEN GMBH UND DES EISENBAHNBUNDESAMTES

Durch die DB Services Immobilien GmbH wird darauf hingewiesen, dass

- die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der direkt angrenzenden Bahnstrecke nicht behindert oder gefährdet werden dürfen,
- die Anlagen der DB Netz AG nicht beeinträchtigt werden dürfen.

- von den unter Spannung stehenden Teilen dieser Anlage Gefährdungen ausgehen können,
- im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden muss (was bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten ist),
- Evtl. vorhandene DB- Kabel und –Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt oder gesichert werden müssen,
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht dem Bahngelände zugeführt werden dürfen,
- für Hausanschlüsse, die im weiteren Verlauf die Bahnanlagen queren, ein Gestattungsvertrag abzuschließen ist,
- für neue Querungen eine gesonderte Zustimmung erforderlich ist,
- ein unbefugtes Betreten der angrenzenden Bahnanlage von dem Baugebiet aus auf dessen ganzer Länge durch eine Einfriedung (mindestens 1,5 m hoher Stabgitterzaun) verhindert werden soll,
- bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (wie Leuchtwerbung aller Art, Beleuchtung von Parkplätzen u. ä.) darauf zu achten ist, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen,
- an Brücken und Durchlässen wegen der notwendigen Prüfungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken ein Bereich von 5 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden muss.

Es wird außerdem auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnlagen der benachbarten DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Das Eisenbahnbundesamt weist darauf hin, dass sichergestellt werden muss, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert.

Es muss sichergestellt werden dass:

- die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird,
- die Standsicherheit des Bahndammes gewährleistet wird,
- die Sicht der Triebfahrzeugführerinnen und Führer auf Signale gewährleistet ist.

Beschluss

Die Anregungen der DB Service Immobilien GmbH und des Eisenbahnbundesamtes werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Die Anregungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes irrelevant und lassen sich auch durch das Bauplanungsrecht nicht umsetzen. Vielmehr handelt es sich um Hinweise für nachgeordnete Verfahren wie das Baugenehmigungsverfahren. Um eine umfassende Information der nachgeordneten Planungsebenen zu gewährleisten, werden die Anregungen jedoch in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wurden die entsprechenden Informationen an den Investor weitergeleitet.

REDAKTIONELLE ANREGUNGEN

1. Der Landesbetrieb Mobilität und Abt. 540 (Vermessung) weisen darauf hin, dass es sich bei der Iggelheimer Straße in diesem Bereich nicht um eine Landesstraße, sondern um eine Stadtstraße im Zuständigkeitsbereich der Stadt Speyer handelt.
2. Die Verkehrsbetriebe Speyer machen darauf aufmerksam, dass sie nicht, wie ursprünglich in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, Betreiber des Stadtbusverkehrs in Speyer sind. Dieser ist aktuell privat vergeben.
3. Die Generaldirektion kulturelles Erbe (Direktion Landesarchäologie) möchte, dass ihre Standardauflagen in den Bebauungsplan übernommen werden.
4. Die SGD – Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, bittet die Standardauflagen hinsichtlich des Bodenschutzes vorsorglich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschluss

Es handelt sich um redaktionelle Dinge. Eine Beschlussfassung ist nicht notwendig. Die Begründung zum Bebauungsplan und die Planzeichnung werden in den entsprechenden Punkten angepasst.

Auf Basis der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurde der Entwurf zum Bebauungsplan wie folgt fortgeschrieben:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Pultdächer sind in Richtung Bahnlinie geneigt auszurichten.
- Es wird eine absolute Grundfläche in m² festgesetzt, die durch den SB-Markt nicht überschritten werden darf.
- Die Größe der Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (A1) wird festgelegt.
- Hinsichtlich der Werbeanlagen sind zulässig:
 - o eine Einfahrtsstelen in einer Höhe von 3,50,
 - o Gemeinschaftswerbestele in einer Höhe von 7,70,
 - o jeweils 5 Fahnenmasten entlang der Iggelheimer Straße und entlang der Grenze zu Aldi,
 - o Werbeanlagen können an allen Außenwänden der Gebäude errichtet werden,
 - o Werbeanlagen dürfen in ihrer Länge 40 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten,
 - o die Höhe der Anlagen darf 2,70 m nicht überschreiten,
 - o die Werbeanlagen dürfen an der zur Bahn hin gewandten Seite die Traufhöhe und an der zu Iggelheimer Straße hin gewandten Seite die Firsthöhe nicht überschreiten.

- Im Sondergebiet nur sind Freilager nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind keine Freilager zulässig.
- Einfriedungen sind nur innerhalb eines mindesten 1,00 m breiten Pflanzstreifens zulässig.
- Die Festsetzung, dass für Werbeanlagen insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden sind, entfällt.
- Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Natriumdampflampen zu verwenden.
- Eine Fassadengliederung kann auch durch Putzlisenen erfolgen.
- Fahrflächen sind mit ungefastem Pflaster oder einer Schwarzdecke zu befestigen.
- Die Gehölzliste wird um Angaben zur Pflanzqualität ergänzt. Der Verweis auf die Standards zur Dachbegrünung wird integriert.

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Die vorhandene Bepflanzung ist baumpflegerisch zu behandeln.
- Die Anregungen der DB Service Immobilien GmbH und des Eisenbahnbundesamtes werden in die Hinweise aufgenommen.
- Die Standardauflagen hinsichtlich des Bodenschutzes und der Generaldirektion kulturelles Erbe (Direktion Landesarchäologie) werden in die Hinweise aufgenommen.
- Es wird ein Hinweis, dass für Werbeanlagen insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden sind integriert.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Die Ausführungen zum Schallschutz wurden ergänzt.

PLANZEICHNUNG

- Es wird eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt.
- Das Baufenster wird neu konzipiert.
- Der zu Aldi hingewandte Streifen Freifläche wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a festgesetzt.
- Die bisher entlang den Gleisen vorgesehenen Baumstandorte müssen entfallen.
- Der Standort der Trafostation wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ist der Projektentwickler mit einem modifizierten Entwurf auf die Stadt Speyer zugetreten. Der neue Entwurf sieht zusätzlich zu dem Sondergebiet „Nahversorgung“ und dem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ einen Parkplatz im Anschluss an das Grundstück der Zeugen Jehovas vor. Die Stellplätze sollen dem Königreichsaal der Zeugen Jehovas zur Verfügung gestellt werden.

Zusätzlich zu den Modifikationen des Bebauungsplanes aus den Beteiligungsverfahren ergaben sich durch die Umplanung folgenden Änderungen:

- Neben dem Sondergebiet Nahversorgung und dem eingeschränkten Gewerbegebiet enthält der Plan nun auch einen Parkplatz mit insgesamt 42 Parkplätzen.
- Das Baufenster im eingeschränkten Gewerbegebiet wird kleiner.
- Der Geltungsbereich wird verändert, es wird ein Stück des Grundstücks der Zeugen Jehovas miteinbezogen.
- Der neue Parkplatz der Zeugen Jehovas erhält eine eigene Zufahrt. Die Zufahrt zum eingeschränkten Gewerbegebiet und die zweite Zufahrt zum Lebensmittelmarkt werden zusammengefasst. Die Gesamtanzahl der Zufahrten (3) bleibt jedoch gleich.
- Die Lage der Querungshilfe wird in Anhängigkeit zur Lage der neuen Zufahrten verschoben.
- Die randliche Eingrünung des Plangebiets bleibt weitestgehend erhalten. Im Norden wird die Verbindung zum Grundstück der Zeugen Jehovas hergestellt, hier wird die Eingrünung unterbrochen.
- Einer der bislang zur Erhaltung festgesetzten Bäume muss durch das Verschieben der Zufahrten entfallen.

Die neue Planung beinhaltet eine neue Konzeption, die Grundzüge der Planung waren berührt. Eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange waren erneut einzuholen.

1.4 ERGEBNIS DER 2. BÜRGER- UND TRÄGERBETEILIGUNG GEMÄß (§3 ABS.2 BZW. §4 ABS.2 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 4A ABS. 3 BAUGB)

Die Bekanntmachung der erneuten Bürgerbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 030 am 27.06.2008. Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 011 E "Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)" konnte in der Zeit vom 07.07.2008 bis einschließlich 08.08.2008 in der Verwaltung eingesehen werden.

Die vorgetragenen Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

ANREGUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ

Die Anwohner des Felkewegs sehen sich bereits jetzt schon sehr stark durch den vorhandenen Lärm bedingt durch den Verkehr in der Iggelheimer Straße einschließlich Kreuzungsbereich und den gewerblichen Nutzungen (Aldi, Lidl, Lyautey) belastet. Bereits heute sei eine freizeitmäßige Nutzung des Gartens nicht möglich.

Der zusätzliche Lebensmittelmarkt wird die Situation weiter verschärfen. Es sei zu vermuten, dass es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Wohngebiete kommen wird, womit Einbußen der Lebensqualität und Gesundheitsgefährdungen verbunden wären. Es sei Aufgabe der Stadt, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Verkehrsproblematik (siehe nächster Punkt) aufmerksam gemacht.

Beschluss

Die gesamte Planung wurde lärmschutztechnisch optimiert. Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse werden daher im Bebauungsplan umfängliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. auch im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Begründung

Aufgrund der Anwohnereinwände wurde die gesamte Lärmschutzproblematik kritisch hinterfragt. Augenmerk lag dabei auf dem zukünftigen Kundenverkehr des Rewe-Marktes, da dieser als Hauptlärmquelle anzusehen ist. Da auch gleichzeitig die SGD-Süd Bedenken hinsichtlich der angenommenen Bewegungshäufigkeiten des Kundenverkehrs geäußert hatte, hat die Stadt Speyer von den Projektentwicklern bzw. den Gutachtern gefordert, eine andere, realistischere Berechnungsmethode zur Ermittlung des Kundenverkehrsaufkommens für den geplanten Markt zu verwenden. Die bislang von den Gutachtern genutzt Methode nach der FGSV (Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehr "Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen", 2006) erschien insgesamt von zu wenig Pkw-Bewegungen auszugehen, womit die bislang vorliegenden Lärmberechnungen in der Summe zu positiv sein könnten und somit die Anwohnerbelange nicht ausreichend berücksichtigten würden.

Zur Planungssicherheit wurden daher - in Abstimmung mit der SGD Süd - zwei andere für den vorliegenden Planungsfall besser geeignete Berechnungsansätze für den zukünftigen Kundenverkehr gewählt, die als zwei Szenarien fungieren sollen.

- Zum einen ist dies die Ermittlung des Kundenverkehrsaufkommens nach der bayrischen Parkplatzlärmstudie, 2007 (PLS). Dabei geht man von einer bestimmten Anzahl von Pkw-Bewegungen pro Quadratmeter Verkaufsfläche aus. Dies ist eine allgemein anerkannte Methode, die erfahrungsgemäß als eine Worst-Case-Betrachtung angesehen werden muss („Betrachtung auf der sicheren Seite“).
- Zum anderen erfolgte die Berechnung des Kunden-Pkw-Aufkommens auf der Basis der prognostizierten Umsatzzahlen, die im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens für den Rewe-Markt von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) projektspezifisch ermittelt wurden. Dieser Ansatz hat im Vergleich zur Berechnung nach Parkplatzlärmstudie einen ganz konkreten Marktbezug.

Dabei wurde deutlich, dass das geplante Projekt bei der Berechnungsmethode nach der Parkplatzlärmstudie - schon nur für sich betrachtet - Überschreitungen bis 0,9 dB(A) des Immissionsrichtwertes nach TA-Lärm für WA-Gebiete am Tage bei einigen Anwesen im Felkeweg hervorrief. Unter rechnerischem Einbeziehen der „Vorbelastung“ durch Aldi und Lidl konnten die einschlägigen Schutzwerte bei keiner Berechnungsmethode tagsüber an allen Gebäuden eingehalten werden. Der prognostizierte Wert würde bis zu 2 dB(A) über dem Richtwert der TA-Lärm liegen. (Nachts dagegen kommt es zukünftig nicht mehr zu den derzeit vorhandenen Immissionsrichtwert-Überschreitungen, da der Tyco-Parkplatz, der auch in den Nachtstunden durch Schichtarbeiter angefahren wird, zukünftig wegfällt.)

Aufgrund dieser prognostizierten starken Lärmbelastung für die Anwohner am Tage wurde es erforderlich, das gesamte bislang verfolgte Bebauungskonzept zu optimieren. Ziel war es, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Gebäuden zu vermeiden. Der Projektentwickler hat gemeinsam mit dem Lärmgutachter daraufhin folgendes Lärmschutzkonzept entwickelt, das im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger verankert wurde:

- Errichtung einer Lärmschutzwand mit bis zu 3 m Höhe im Bereich des geplanten Rewe-Marktes,
- Optimierung der Gebäudestellung und -anordnung, Verlegung der Anlieferung in die Mitte des geplanten Baukörpers, Anordnung der Haustechnik an der Nordfassade,
- Einhausung der Anlieferung / Rolltor und
- Festlegung von Betriebs- und Anlieferzeiten.

Weitere Maßnahmen wären laut Projektentwickler, der Firma Rewe und dem Gutachter lärmschutztechnisch nicht zielführend, bzw. nicht mit der Umsetzung des Projektes vereinbar.

Mit diesem Maßnahmenpaket stellt sich die Lärmsituation für die Anwohner nun - unter rechnerischer Einbeziehung der „Vorbelastung“ durch Aldi und Lidl - wie folgt dar: Die Richtwerte der TA-Lärm können im Umfeld des geplanten Marktes nun uneingeschränkt eingehalten werden. Lediglich an drei Immissionsorten des Gutachtens auf der Höhe von Aldi und Lidl (Felkeweg 36/40, 42/44 und 46/48) kommt es bei beiden Berechnungsmethoden zu Überschreitungen des Richtwertes der TA-Lärm bis zu 0,7 dB(A) (Methode GMA) bzw. 0,9 dB(A) (Methode PLS). Solche Überschreitungen sind für das menschliche Ohr nicht hörbar. Zudem ist festzustellen, dass nach TA-Lärm sogar eine Überschreitung bis zu 1,0 dB(A) zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass dauerhaft keine höheren Überschreitungen stattfinden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen (Lärmschutzwand, Gebäudestellung, Einhausung der Anlieferung etc.) und der Tatsache, dass die bauliche Entwicklung in diesem Areal mit dem Projekt abgeschlossen ist, kann dieses dauerhafte Sicherstellen angenommen werden. Insofern könnte ein solches Ergebnis immissionsschutzrechtlich bereits akzeptiert werden.

Da die Gutachter allerdings Zweifel hatten, ob das ermittelte Verkehrsaufkommen nach den geforderten Berechnungsmethoden ein realistisches Abbild der tatsächlichen Situation wiedergibt, haben sie versucht das Gesamtergebnis wirklichkeitsnaher darzustellen und nicht nur auf theoretische Rechenannahmen zu stützen. Ansatzpunkt war hierbei das zu zählen, was heute bereits gezählt werden kann; dies ist das Kundenaufkommen der beiden Discounter Aldi und Lidl. Dieses wurde bislang als Rechenwert nach der

Parkplatzlärmstudie (konservativer Ansatz) in die Gesamtprognose eingestellt und sollte auf Vorschlag der Gutachter nun mit einer aktuellen Verkehrszählung verglichen werden.

Der Gutachter führte daher eine Verkehrszählung der Kunden-Pkw-Bewegungen der Discounter Aldi und Lidl (einschließlich P+R-Platz) durch. Es wurde an zwei Tagen gezählt (04. und 05. Februar 2009, 7.30 Uhr bis 20.30 Uhr), wobei mit einem Donnerstag bewusst ein sogenannter Angebotstag (höheres Kundenaufkommen aufgrund besonderer Sonderangebote) herangezogen wurde. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass das tatsächliche Pkw-Aufkommen selbst am Angebotstag sowohl bei Aldi, als auch bei Lidl immer unter dem Berechnungsansatz in den bislang verwendeten Lärmmodellen liegt. Während der Lidl-Markt in den Lärmprognosen mit (gerechneten) 3133 Pkw-Bewegungen einging, wurde tatsächlich nur 1744 bzw. 2005 Pkw (Angebotstag) gezählt. Bei Aldi ging man von rund 2478 Pkw-Bewegungen (gerechnet) aus; gezählt wurden 1514 bzw. 2211. Somit wurde die Vermutung der Gutachter bestätigt. Die berechneten Werte für die vorhandenen Märkte stellen einen in der Realität nicht erreichten Wert dar, womit davon auszugehen ist, dass auch die o.g. Prognosen mit den erhöhten Lärmwerten unrealistisch sind.

Die Gutachter haben daraufhin bei der Lärmprognose für die Gesamtplanung anstatt der berechneten Daten für die Kunden-Pkw-Bewegungen der vorhandenen Märkte die gezählten Daten zugrunde gelegt.

Bei dem Berechnungsansatz „GMA“ für das zukünftige Kundenaufkommen des Rewe-Marktes – als projektspezifischer Ansatz – und unter Berücksichtigung o.g. Verkehrszählung für die Discounter werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen untersuchten Immissionsorten an beiden Zähltagen eingehalten. Der ungünstigste Wert beträgt 54,8 dB(A).

Bei dem Berechnungsansatz „PLS“ – als Worst-Case-Ansatz – und unter Berücksichtigung o.g. Verkehrszählung für die Discounter werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen untersuchten Immissionsorten am Normaltag eingehalten. Lediglich am Angebotstag wird bei zwei untersuchten Anwesen der Richtwert von 55 dB(A) erreicht, bzw. bei einem von diesen im Obergeschoss um 0,2 dB(A) geringfügig überschritten.

Der Gutachter fasst als Fazit zusammen, dass nicht davon auszugehen ist, dass dieses letztgenannte Szenario „PLS“ tatsächlich eintreten wird, da das Verkehrsaufkommen hier deutlich überschätzt werden würde. Dies hätte auch der Vergleich „Berechnung nach PLS“ und „Zählung“ bei dem Aldi- und Lidl-Kundenverkehr gezeigt. „Durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Geräuscheinwirkungen des Bauvorhabens wird sichergestellt, dass keine wahrnehmbare Erhöhung der Geräuschsituation eintritt und die Gesamtgeräuschbelastung den Immissionsrichtwert der TA-Lärm auch in Zukunft einhält. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen bestätigen, dass die zukünftige Situation mit den vorhandenen Discountern und dem Bauvorhaben mit den schutzwürdigen Nutzungen schalltechnisch verträglich ist und nachts zu einer Verbesserung der Geräuschsituation führt.“ (Zitat aus Gutachten).

Aus stadtplanerischer Sicht erscheint die Argumentationskette insgesamt auch nachvollziehbar. Das Hinzuziehen von Verkehrszählungen für die vorhandenen Discounter ist legitim und ist im Grunde immer die bessere Alternative zu theoretischen Berechnungen.

Aufgrund der Bedeutung, die ein neuer Lebensmittelvollsortimenter für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für Speyer West und Nord hat, erscheint es im Rahmen der Abwägung daher gerechtfertigt zu sein, diese knappe Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. die minimale Überschreitung bei einem Worst-Case-Szenario zu akzeptieren.

Gleichzeitig ist es der Stadt Speyer aber auch bewusst, dass eine zukünftige Verschlechterung der Lärmsituation unbedingt vermieden werden muss. Da die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet mit dem vorliegenden Projekt dann aber abgeschlossen ist, ist dies steuerbar. In der aktuell anstehenden Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes und der zukünftigen Lärmaktionsplanung soll ein besonderes Augenmerk auf diesen Bereich gelegt werden. Es ist zu sondieren, ob hier bei einer gesamtstädtischen Betrachtung lärmverbessernde Maßnahmen möglich sind.

ANREGUNGEN ZUR VERKEHRSPROBLEMATIK IN DER IGGELHEIMER STRASSE

Die Anwohner des Felkewegs machen deutlich, dass durch das Vorhaben das Verkehrsaufkommen und damit auch die Feinstaubbelastung deutlich ansteigen wird, bereits in den letzten Jahren habe die Verkehrsbelastung aufgrund der fortschreitenden Nutzung des Lyautey-Geländes durch die Betriebe Bauhaus, Pfitzenmeier und Burgerking zugenommen. Zusätzlich belasten die Baustellenfahrzeuge der Firma Heberger die Iggelheimer Straße. Man weist darauf hin, dass es immer wieder zu Rückstausituationen kommt. Außerdem seien die Garagen von der Iggelheimer Straße aus nicht anfahrbar. Die Leistungsfähigkeit der Straße wird kritisch beurteilt.

Aufgrund dieser Argumente fordert man das Verbot der Durchfahrt für Lkw über 3,5 t und die Ausweisung einer 30 km Zone in Verbindung mit regelmäßigen Kontrollen.

Beschluss

Das Verbot der Durchfahrt von Lkw über 3,5 t ist nicht möglich.

Eine Tempo 30 Zone kann nicht eingerichtet werden.

Begründung

Die Iggelheimer Straße hat eine hohe Bedeutung im Verkehrsnetz der Stadt Speyer. Sie gehört zu den wichtigsten innerstädtischen Verbindungsstraßen und ist für die angrenzenden Viertel Zubringer zu den Bundesstraßen und darüber mittelbar auch zur Autobahn. Daher wurde zum Bebauungsplan bereits im Vorfeld des Verfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt. Hier wurde die bestehende Belastung des Knotenpunktes Iggelheimer Straße/Kurt-Schumacher-Straße durch Verkehrszählungen und durch die Zahlen aus der permanenten Verkehrsmengenerfassung der Signalanlage ermittelt. In diesen Werten ist auch der durch die Betriebe entlang der Iggelheimer Straße und im Lyautey-Gelände generierte Verkehr enthalten. Die Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt Iggelheimer Straße /Kurt-Schumacher-Straße wurde im Bestand weiterhin als ausreichend bezeichnet.

Für das neu zu errichtende Vorhaben wurden aus der Größe der Geschossflächen bzw. der Verkaufsflächen Prognosen für die Anzahl der Kunden und damit für die Anzahl der Pkw-Fahrten an einem Wochentag sowie der Anzahl der Lkw-Fahrten (Lieferverkehr) mit Standardwerten erstellt. Man ist hier von den sehr konservativen Werten der bayrischen Parkplatzlärmstudie ausgegangen. Die aktuell durchgeführten Zählungen haben bereits gezeigt, dass es zu solch hohen Werten in der Realität nicht kommt.

Gemäß den Aussagen des Gutachters wird auch bei Annahme dieses Worst-Case noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegeben sein. Dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer zwar Haltevorgänge verbunden mit deutlichen Zeitverlusten hinnehmen muss. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten auch hohe Werte annehmen. Wenn sich in einem untergeordneten Verkehrsstrom vorübergehend ein merklicher Stau ausgebaut hat, bildet sich dieser jedoch wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil. Eine über die Kapazität der Iggelheimer Straße hinausgehende Verkehrsbelastung wird nicht vorliegen. Die bereits im Bestand mit ausreichend bewertete Kategorie der Belastung des Knotenpunktes wird sich auch nach Errichtung des SB-Marktes nicht ändern.

Das Verkehrsgutachten kommt auch zu dem Schluss, dass der Schwerverkehr mit einem Anteil von unter 5 % bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Straße nur eine untergeordnete Rolle spielt. Ein Verbot des Lkw-Verkehrs über 3,5 t drängt sich demnach nicht auf und würde sich auch nicht auf die Leistungsfähigkeit dieses Straßenabschnittes auswirken. Ein Verbot würde auch zwangsläufig eine Verlagerung des Lkw-Verkehrs zunächst auf die Kurt-Schumacher-Straße und die Landwehrstraße und dann auch auf die benachbarten Viertel mit sich bringen und dort Probleme verursachen. Zusammenfassend betrachtet kann der Anregung nicht gefolgt werden.

Auch die Errichtung einer Tempo-30 Zone ist nicht möglich. Aufgrund der Weisung des Verkehrsministeriums kommen streckenbe-



zogen Geschwindigkeitsbeschränkungen auf 30 km/h in Ortsdurchfahrten nicht in Betracht. Mit Abschluss der Bebauung auf dem Lyautey –Gelände wird der Baustellenverkehr wegfallen. Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans sollen verkehrslenkende Maßnahmen geprüft werden.

ANREGUNGEN ZUR VERKEHRSSICHERHEIT

1. Durch die Anwohner des Felkewegs wird kritisiert, dass stadteinwärts fahrende Pkw den Gehweg überfahren, um nach links zu den SB-Märkten abbiegende Pkws zu überholen. Der Gehweg diene außerdem Lkws als Parkfläche, während die Fahrer in den SB-Märkten einkaufen.
2. Die Anwohner bemängeln, dass die entlang der Iggelheimer Straße befindlichen Märkte mangels Überquerungshilfe nur schwer zu erreichen sind.

Beschluss

1. Langfristig ist die Aufweitung der Iggelheimer Straße vorgesehen.
2. Im Zuge der Neubeplanung wird auf Höhe der Lina-Sommer-Straße eine Querungshilfe errichtet.

Begründung

1. Die Thematik parkender Lkws wurde von den zuständigen Stellen bislang nicht beobachtet. Die Problematik wurde jedoch an das Ordnungsamt weitergeleitet. Unter planungsrechtlichen Aspekten kann man an dem verkehrswidrigen Verhalten Einzelner nichts ausrichten. Selbiges gilt für das Überfahren des Gehwegs. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass langfristig die Verbreiterung der Iggelheimer Straße vorgesehen ist. Die Fahrbahn soll auf 8,40 m aufgeweitet werden. Damit würde ein Überfahren des Gehwegs obsolet.
2. Durch die Fußgänger und Radfahrer wird das Plangebiet aus Richtung der Kurt-Schumacher-Straße aber auch aus den dem benachbarten Wohngebiet über die Lina-Sommer-Straße erreicht. Daher wird der Investor im östlichen Bereich des Grundstückes auf Höhe der Lina Sommerstraße eine Querungshilfe (Insel) von 2,00 m Breite für Fußgänger und Radfahrer über die Iggelheimer Straße errichten. Damit kann ein gefahrloses Überqueren der Straße erfolgen. Der Investor wird zudem über den städtebaulichen Vertrag zur Realisierung der Querungshilfe verpflichtet werden.

ANREGUNGEN ZUR VERSORGUNGSSITUATION

Die Anwohner der Iggelheimer Straße kritisieren, dass ein Nahversorgungsmarkt in einem Wohngebiet aufgegeben wird, um am Rande des Gebietes einen neuen Markt zu errichten. Diese Thematik kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Der Stadt Speyer liegt jedoch die Information vor, dass der Inhaber der Immobilie in der Kurt-Schumacher-Straße derzeit mit verschiedenen Interessenten verhandelt, die dort Lebensmittelmärkte betreiben wollen. Der Fortbestand des Standortes für einen Lebensmittelmarkt scheint daher gesichert. Die Stadt Speyer ist selbst sehr stark daran interessiert, einen Markt an diesem Standort zu erhalten.

ANREGUNG DES ANGRENZENDEN LEBENSMITTELDISOUNTER ZUM VERKEHRSGUTACHTEN

Man hat erhebliche Bedenken, dass die Ausweisung des Sondergebiets ohne begleitende Maßnahmen der Verkehrserschließung dazu führen wird, dass die Erreichbarkeit des Lidlmarkts für den Kunden eingeschränkt wird. Es wird ausgeführt, dass der Knotenpunkt Iggelheimer Straße / Kurt - Schumacher-Straße in der Haupteinkaufszeit am Nachmittag überlastet ist. Die Situation würde sich verschärfen, wenn ein weiterer Supermarkt angesiedelt wird. Durch den dort entstehenden Rückstau würde die Aus- und Einfahrt in den Lidl Lebensmittelmarkt erschwert.

1. Man beanstandet die Durchführung der Zählung an den verkehrsschwachen Tagen Dienstag und Mittwoch. Es wird darauf hingewiesen, dass die Haupteinkaufstage Donnerstag und Freitag sind. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts müsse anhand einer Zählung an diesen Tagen beurteilt werden.
2. Man kritisiert ferner, dass keine Verkehrsprognose für die Zukunft erstellt wurde und regt an, innerhalb des Gutachtens auch die verkehrliche Zusatzbelastung bis zum Prognosejahr 2020 zu ermitteln.
3. Unzufrieden zeigt man sich außerdem mit dem prognostizierten Verkehr. Man führt aus, dass der zu berücksichtigende Kundenverkehr unter Annahme der Parkplatzlärmsstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt 2720 Pkw-Bewegungen je Tag betrüge, angenommen wurden jedoch nur 1110 Pkw-Fahrten am Tag. Man unterstellt, dass das Gutachten keine ausreichende Grundlage für eine ordnungsgemäße Abwägung sei. Aufgrund der Mängel des Gutachtens ließen sich die mit der Planung verbundenen Auswirkungen nicht beurteilen. Das Abwägungsmaterial sei unvollständig. Es wird daher angeregt, die verkehrliche Situation auf der Grundlage anderer Verkehrszahlen erneut zu beurteilen.
4. Außerdem wird vorgeschlagen, dass östlich der Zufahrt zum Lidl - Lebensmittelmarkt eine Ampel installiert wird, die ein Überstauen der Zufahrt verhindert.

Beschluss

1. Eine erneute Zählung ist nicht erforderlich.
2. Die Prognose ergab, dass die allgemeine Verkehrsentwicklung für diesen Knotenpunkt auf etwa dem gleichen Niveau von 2008 stagnieren wird, so dass eine Beurteilung der Verkehrsleistungsfähigkeit in der Spitzenstunde auf dieser Basis gerechtfertigt ist.
3. Die verkehrliche Situation wurde aufgrund des aus der bayrischen Parkplatzlärmsstudie ermittelten Verkehrsaufkommens neu bewertet. Eine über die Verhältnismäßigkeit hinausgehende Benachteiligung der Firma Lidl kann nicht gesehen werden.
4. Die Installation einer Ampel östlich der Zufahrt des Lidlmarktes ist nicht zweckmäßig.

Begründung

zu 1: Für Verkehrsplanungen werden in der Regel immer „Normalwerkstage“ herangezogen. Diese sind per Definition Dienstag, Mittwoch und Donnerstag außerhalb der Ferien. Der Gutachter hat die Tage Dienstag und Mittwoch ausgewählt. Aufgrund der Anregungen wurden die Werte erneut überprüft. Hierzu wurde die Verkehrserhebung aus der permanenten Verkehrsmengenerfassung der Signalanlage Iggelheimer Straße / Kurt-Schumacher-Straße zwischen dem 28. Juli 2008 und dem 16. August 2008 aus Schlaufenzählungen herangezogen. Zwar werden durch die Schlaufe nicht alle Abbiegebeziehungen erfasst, es kann hier jedoch auf den relativen Unterschied verwiesen werden. Es zeigt sich folgendes Bild der Verkehrsbelastungen für den relevanten Zeitbereich zwischen 15:00 und 19:00 Uhr in Kfz:

	Zähltag	Gesamt
31. KW (Ferien)	Mo, 28.07.2008	7.064
	Di, 29.07.2008	7.136
	Mi, 30.07.2008	6.707
	Do, 31.07.2008	7.010

32. KW	Fr, 01.08.2008	6.641
	Sa, 02.08.2008	5.677
	Mo, 04.08.2008	7.899
	Di, 05.08.2008	7.353
	Mi, 06.08.2008	7.026
	Do, 07.08.2008	7.351
	Fr, 08.08.2008	7.183
	Sa, 09.08.2008	5.641
33. KW	Mo, 11.08.2008	7.784
	Di, 12.08.2008	7.731
	Mi, 13.08.2008	5.945
	Do, 14.08.2008	6.000
	Fr, 15.08.2008	7.919
	Sa, 16.08.2008	5.643

An der Auflistung ist erkennbar, dass die Donnerstags- und Freitagswerte sich nicht signifikant von den Dienstags- oder Mittwochswerten abheben. Es ist demnach nachgewiesen, dass die gewählten Erhebungstage richtig gewählt sind und die Beurteilung der Verkehrsleistungsfähigkeit auf der richtigen Grundlage erfolgt ist.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass der Verkehr auf der Iggelheimer Straße nicht allein durch die Discountmärkte generiert wird. Vielmehr ist die Iggelheimer Straße für die angrenzenden Viertel auch Zubringer zu den Bundesstraßen und darüber mittelbar auch zur Autobahn. Sie stellt demnach eine wichtige innerstädtische Verkehrsverbindung dar. Dass hohe Verkehrsaufkommen an einzelnen Tagen durch besonders attraktive Angebote des Discounters verursacht werden, ist aus den vorliegenden Zahlen nicht ablesbar.

zu 2: Der Gutachter hat die Verkehrsprognose für einen kurzen Zeitraum erarbeitet, nachdem der Markt auch in naher Zukunft erstellt werden soll. Für den Zeitpunkt der Markteröffnung wird nachgewiesen, dass die Verkehrsleistungsfähigkeit ausreichend gegeben ist. Weitergehende Veränderungen im Verkehrsaufkommen gehen nicht zu Lasten der Marktentwicklung und können davon auch nicht beeinflusst werden. Zur Abschätzung der allgemeinen Verkehrsentwicklung in Speyer können hier noch folgende Faktoren herangezogen werden. In Anlehnung an die in der Verflechtungsprognose 2025 des Bundes dokumentierten allgemeinen Verkehrsentwicklung kann abgeleitet werden, dass das Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr zwischen 2004 und 2025 um ca. 6,3% steigen wird; die Verkehrsleistung steigt deutschlandweit im selben Zeitraum um 12,5%. Diese moderate Verkehrszunahme wird allerdings im städtischen Binnenverkehr durch die lokalen Flächenentwicklungen und Einwohnerveränderungen spürbar überlagert. So wird im Flächennutzungsplan der Stadt Speyer für den Stadtteil „Im Erlich“ mit einem Rückgang der Einwohner bis 2020 um 5,36% gerechnet und im Stadtteil „Nord-West“ um 2,17%. Auch sind gemäß FNP 2020 neue Wohngebiete oder Umdwendungen in größerem Umfang in den beiden Stadtteilen nicht geplant. Somit bleibt die allgemeine Verkehrsentwicklung auf etwa dem gleichen Niveau von 2008, so dass eine Beurteilung der Verkehrsleistungsfähigkeit in der Spitzenstunde auf dieser Basis gerechtfertigt ist.

zu 3: Der Gutachter hat das Verkehrsaufkommen zunächst anhand der Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehr (FGSV) „Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ aus dem Jahr 2006 geschätzt, wie im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan auch dokumentiert wurde.

Die bayerische Parkplatzlärmstudie wurde zuerst nicht angewandt, da der Gutachter erhebliche Zweifel am Gehalt der Werte hat. Er führt aus, dass die Datengrundlage für die Parkplatzlärmstudie im Wesentlichen auf Erhebungen an Samstagen beruht und somit nicht den Normalwerktag abbildet. Außerdem zeigen die im Bericht enthaltenen Nachweise zur Datengrundlage, dass darin nicht die für Speyer relevante Umgebungssituation (Kopplungseffekte durch benachbarte Märkte) integriert ist. Die Gutachter gehen davon aus, dass die Parkplatzlärmstudie zu einer Überschätzung des Verkehrsaufkommens führt und demnach nicht als Grundlage für die Beurteilung der Verkehrsleistungsfähigkeit gebraucht werden darf.

Auf Anregung der Firma Lidl wurde, um Vergleichswerte heranziehen zu können, das Verkehrsaufkommen nach drei verschiedenen Ansätzen - der Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehr (FGSV), der bayerischen Parkplatzlärmstudie und einer Prognose des Kundenaufkommens von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg) - abgeschätzt. Hierbei kam man zu folgendem Ergebnis:

Die **FGSV** geht bei Verbrauchermärkten von einem Wert zwischen 40 und 60 Kunden pro Tag pro 100m² VKF aus. Im Gutachten wurde der Wert 53 gewählt, da von einem überdurchschnittlichen Kundenaufkommen ausgegangen wird. Unter Berücksichtigung von einem MIV-Anteil von 80%, einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,3 Personen und einer Wegehäufigkeit von 2,0 errechnet sich das Verkehrsaufkommen mit **1.110 Pkw-Fahrten** für den Markt.

Die **Parkplatzlärmstudie** geht gemäß Tabelle 33 von 0,1 Pkw-Bewegungen pro Stunde bei kleinen Verbrauchermärkten bis zu 5.000 m² Netto-Verkaufsfläche aus. Dies ergibt in der Stunde bei 1.700 m² (hier 1.600 m² VKF für den Nahversorger und 100 m² für den Bäcker) 170 Fahrbewegungen und im Beurteilungszeitraum von 6-22 Uhr also **2.720 Pkw-Bewegungen**.

Als weitere Möglichkeit zur Prognose des Kundenaufkommens wurde ein marktspezifischer Wert gewählt. Ansatz war das Einzelhandelsgutachten der **GMA** (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg). Der angenommene Wert geht von dem Jahresumsatz aus, den die SGD Süd bei der raumordnerischen Bewertung angesetzt hat und im GMA-Gutachten vom Mai 2007 ausgewiesen ist. Es wird dabei regelmäßig auf Daten des renommierten Europäischen Handelsinstituts an der Universität zu Köln (EHI) zurückgegriffen. Die Daten basieren auf jährlich aktualisierten umfangreichen Erhebungen. Daraus kann ein durchschnittlicher Einkaufsbetrag pro Kunde von 15,00 € abgeleitet werden. Hieraus ergeben sich bei 300 Öffnungstagen rund 1.066 Kunden pro Tag. Unter der Annahme, dass ca. 80% dieser Kunden mit dem eigenen Pkw anfahren, werden daraus **1.706 Pkw-Fahrten** generiert.

Es zeigt sich, dass die Prognose aus drei Quellen zu drei sehr unterschiedlichen Ergebnissen führt. Die Studie der **FGSV** kann hierbei als Minimalvariante angesehen werden, während die Berechnungen der bayrischen Parkplatzlärmstudie als Worst-Case betrachtet werden. Der Ansatz der GMA ist gemäß Gutachter der projektspezifische.

Die Leistungsleistungsfähigkeit des Knotenpunkts wurde jeweils für die Werte aus den 3 Studien untersucht.

Entsprechend des HBS (Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, FGSV Köln 2005) wird der Grad der Leistungsleistungsfähigkeit durch Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) ausgedrückt. Diese werden mit den Buchstaben A bis F bezeichnet. Der Knoten Iggelheimer Straße / Kurt-Schumacher-Straße weist im Bestand bereits nur die mit ausreichend bezeichnete Verkehrsqualität D auf. Dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer Haltevorgänge verbunden mit deutlichen Zeitverlusten hinnehmen muss. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Wenn sich in einem untergeordneten Verkehrsstrom vorübergehend ein merklicher Stau aufgebaut hat, bildet sich dieser jedoch wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird die Qualität des Knotenpunkts geringfügig verschlechtert, es bleibt allerdings bei der Beurteilung 'ausreichend'. Auch wenn die Prognoseansätze der Parkplatzlärmstudie als Worst-Case angesetzt würden, wäre die Leistungsfähigkeit noch ausreichend, allerdings wären die Reserven am Knoten dann aufgebraucht. Mit den Belastungswerten, wie sie sich anhand der FGSV und der GMA-Werte ergeben, bleibt die Leistungsfähigkeit ausreichend, wie sie es bereits im Bestand auch ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich gemäß den Aussagen des Gutachters die Verkehrssituation bei allen drei Prognoseansätzen gegenüber dem Bestand unwesentlich verschlechtern wird, dennoch wurde immer eine ausreichende Verkehrsleistungsfähigkeit des Knotenpunktes ermittelt.

Da sich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes auch bei einer Worst-Case Betrachtung nur marginal verschlechtert, kann eine über die Verhältnismäßigkeit hinausgehende Benachteiligung der Firma Lidl nicht gesehen werden.

zu 4: Der Vorschlag zur Anlage einer vorgeschalteten Signalanlage zum Freihalten der Lidl-Zufahrt würde zu keiner Lösung der befürchteten Problematik beitragen. Der Rückstau würde in diesem Fall vor die Einfahrt zu Aldi verlagert. Zusätzlich muss beachtet werden, dass ein solcher Eingriff zu einer Minderung der Leistungsfähigkeit der Signalanlage führen würde und damit kontraproduktiv wäre, denn die Zwischenzeiten (aus Räumwegen) werden bei dieser Konstellation erhöht.

Fazit:

Nachdem der Gutachter die verkehrliche Situation nun anhand der FGSV-Werte, der GMA-Werte und der Werte aus der bayrischen Parkplatzlärmstudie erneut geprüft hat, liegen die Ergebnisse nun vollständig und nachvollziehbar vor. Gemäß Einschätzung des Gutachters ist der auf Basis des Ansatzes der GMA - Studie errechnete Wert als der realistischste anzusehen.

Durch den Gutachter wurde für alle Werte eine ausreichende Verkehrsleistungsfähigkeit ermittelt und nachgewiesen, dass sich die Verkehrssituation gegenüber dem Bestand nur unwesentlich verschlechtern wird.

Von einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der Firma Lidl kann nicht ausgegangen werden.

In diesem Zusammenhang ist außerdem darauf hinzuweisen, dass langfristig die Fahrbahn der Iggelheimer Straße aufgeweitet werden soll. Dies würde die Abbiegemöglichkeiten auch zu den bereits vorhandenen Märkten erleichtern.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 02.07.2008 aufgefordert, erneut Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 11 E „Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ bis zum 08.08.2008 zu äußern.

Die vorgetragenen Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt.

ANREGUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

Die Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd hatte bereits innerhalb des 1. Beteiligungsverfahrens hinsichtlich des Schallschutzgutachtens Bedenken geäußert. Es wird erneut ausgeführt, dass trotz Überarbeitung des Gutachtens zum Schallschutz, Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen.

Die innerhalb des Gutachtens für den Kundenverkehr angenommenen Bewegungshäufigkeiten sind niedriger, als sie es bei Anwendung der Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umwelt wären. Man regt an, die Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umwelt zur Prognose des Verkehrsaufkommens anzuwenden.

Zudem wird kritisiert, dass das Verfahren und die einzelnen Schritte der Berechnungen schlecht nachzuvollziehen sind.

Beschluss

Die Parkplatzlärmstudie wird als eine Berechnungsbasis verwendet.

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich Lage und Einhausung der Anlieferung sowie Regelungen zur Lage, Ausführung und Gestaltung einer Schallschutzwand aufgenommen.

Der Supermarkt verschiebt sich dadurch nach Süden. Es entfallen der zur Erhaltung festgesetzte Baum und Teilstücke der zu Anpflanzung sowie zur Versickerung festgesetzte Flächen.

Begründung

Vor dem Hintergrund der Kritik durch die Fachstelle wurde das Schallschutzgutachten, auch durch das Zugrundelegen anderer Bewegungshäufigkeiten für den Kundenverkehr, gänzlich neu aufgelegt.

Zunächst wurden in einer Betrachtung der Bestandssituation die Emissionen der beiden vorhandenen SB – Märkte und der Firma Tyco begutachtet. Ermittelt man das Kundenaufkommen für Aldi und Lidl nach der Parkplatzlärmstudie, kommt man zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bestand am Tag um bis zu 0,4 dB(A) und in der Nacht um bis zu 7,3 dB(A) überschritten werden (Schichtwechsel Tyco –Parkplatz).

Hinsichtlich der Verkehrserzeugung des Rewe - Marktes wurden nun zwei Szenarien begutachtet:

- In einem Szenario erfolgt, wie von Seiten der SGD gefordert, eine Bestimmung des Kundenaufkommens anhand der Werte aus der Parkplatzlärmstudie. Bei dieser Berechnung geht man jedoch von sehr hohen Verkehrswerten aus. Für kleine Verbrauchermärkte bis zu 5.000 m² Netto-Verkaufsfläche wird der Wert von 0,1 Pkw-Bewegungen pro Stunde je Quadratmeter Verkaufsfläche angenommen. Es ergeben sich somit 2.720 Pkw-Bewegungen für Beschäftigte und Kunden des Rewe - Marktes. In der Parkplatzlärmstudie selbst ist ausgeführt, dass man sich bei Anwendung derselben immer auf der „sicheren Seite“ befindet. Die Betrachtungen nach Parkplatzlärmstudie können demnach als Worst-Case angesehen werden.
- In einem anderen Szenario wurden zur Ermittlung des Kundenaufkommens, als realistischer Ansatz mit exaktem Marktbezug, Verkehrswerte aus einer Prognose basierend auf einer Studie der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) zu Grunde gelegt.
Innerhalb des durchgeführten Raumordnungsverfahrens wird von 4,8 Mio € Umsatz ausgegangen. Mit einem üblichen Ansatz von 15 € pro durchschnittlichem Einkauf und bei 300 Öffnungstagen werden somit 1.066 Kunden ermittelt. Unter der Annahme, dass 80% dieser Kunden mit dem eigenen Auto anfahren, ergeben sich bei Betrachtung von An- und Abfahrt 1.706 Pkw-Bewegungen.
(Die GMA hat bereits das Einzelhandelsgutachten im Rahmen des Raumordnungsverfahrens für den Rewe - Markt und auch das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Speyer erstellt und verfügt somit über umfangreiche Erfahrung was das Projekt betrifft.)

Eine Überschreitung der Richtwerte in der Nacht findet, bedingt durch den Wegfall der Parkplätze der Firma Tyco, nicht mehr statt, womit in diesem Zeitraum eine deutliche Verbesserung erreicht wurde. Tagsüber wird jedoch durch das geplante Projekt bei der Berechnungsmethode nach der Parkplatzlärmstudie - schon nur für sich betrachtet - eine Überschreitung bis 0,9 dB(A) des Immissionsrichtwertes nach TA-Lärm für WA-Gebiete bei einigen Anwesen im Felkeweg hervorgerufen. Unter rechnerischem Einbeziehen der „Vorbildbelastung“ durch Aldi und Lidl konnten die einschlägigen Schutzwerte bei keiner Berechnungsmethode tagsüber an allen Gebäuden eingehalten werden. Der prognostizierte Wert würde bis zu 2 dB(A) über dem Richtwert der TA-Lärm liegen.

In Folge der Überschreitung der Tagesrichtwerte wurde es erforderlich, eine Schallschutzkonzeption zu erarbeiten. Nachdem man

Internetfassung

verschiedene Maßnahmen geprüft hat, wurde im Sinne einer Optimierung die Anlieferung von der Nordseite des Geländes zwischen die beiden Märkte verlegt. Die Anlieferung wird eingehaust und mit einem Rolllor versehen. Desweiteren wird zur Iggelheimer Straße hin und auf der Grenze zum benachbarten Lidl-Markt eine Schallschutzwand mit bis zu 3,00 m Höhe errichtet. Dadurch ergibt sich für die Anlieger direkt gegenüber eine Verbesserung von bis zu 2 dB(A). Weitere Maßnahmen sind laut Gutachter nicht zielführend.

Trotz dieser Schallschutzmaßnahmen werden bei beiden Szenarien die Schallschutzwerte an drei Immissionsorten überschritten (siehe Abb. 10 und 11 der Begründung). An den Gebäuden Felkeweg 42/44, und 46/48 waren bereits durch die Vorbelastung durch Aldi und Lidl Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen. Diese Überschreitungen erhöhen sich bei Anwendung der Parkplatzlärmstudie maximal von 55,4 auf 55,9 dB(A), bei Anwendung der GMA - Studie von 55,4 auf 55,7 dB(A). Allerdings sind gemäß Gutachter erst Erhöhungen ab 2 - 3 dB(A) für das menschliche Ohr wahrnehmbar.

An den Gebäuden Felkeweg 36/40 finden erstmals Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm statt. Diese betragen bei Anwendung der Parkplatzlärmstudie 0,8 dB(A) und bei zu Grunde legen der von Seiten der GMA ermittelten Werte 0,3 dB(A).

Gemäß TA-Lärm sind Überschreitungen um bis zu 1,0 dB(A) jedoch zulässig, wenn sichergestellt ist, dass dauerhaft keine höheren Überschreitungen stattfinden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen: Gebäudestellung, Einhausung der Anlieferung, Lärmschutzwand und zu Grunde legen der Parkplatzlärmstudie als Worst-Case Betrachtung kann dieses dauerhafte Sichern angenommen werden.

Da die Gutachter allerdings Zweifel hatten, ob das ermittelte Verkehrsaufkommen nach den geforderten Berechnungsmethoden ein realistisches Abbild der tatsächlichen Situation wiedergibt, haben sie versucht das Gesamtergebnis wirklichkeitsnaher darzustellen und nicht nur auf theoretische Rechenannahmen zu stützen. Das bislang nach Parkplatzlärmstudie berechnete Kundenverkehrsaufkommen der beiden Discounter Aldi und Lidl wurde durch aktuelle Verkehrszählungen verifiziert. Der Gutachter führte an zwei Tagen (04. und 05. Februar 2009, 7.30 Uhr bis 20.30 Uhr) eine Verkehrszählung der Kunden-Pkw-Bewegungen der Discounter Aldi und Lidl (einschließlich P+R-Platz) durch, wobei mit einem Donnerstag bewusst ein sogenannter Angebotstag (höheres Kundenaufkommen aufgrund besonderer Sonderangebote) herangezogen wurde.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass das tatsächliche Pkw-Aufkommen selbst am Angebotstag sowohl bei Aldi, als auch bei Lidl immer unter dem Berechnungsansatz in den bislang verwendeten Lärmmodellen liegt. Während der Lidl-Markt in den Lärmprognosen mit (gerechneten) 3133 Pkw-Bewegungen einging, wurde tatsächlich nur 1744 bzw. 2005 Pkw (Angebotstag) gezählt. Bei Aldi ging man von rund 2478 Pkw-Bewegungen (gerechnet) aus; gezählt wurden 1514 bzw. 2211. Somit wurde die Vermutung der Gutachter bestätigt. Die berechneten Werte für die vorhandenen Märkte stellen einen in der Realität nicht erreichten Wert dar, womit davon auszugehen ist, dass auch die o.g. Prognosen mit den erhöhten Lärmwerten unrealistisch ist.

Die Gutachter haben daraufhin bei der Lärmprognose für die Gesamtplanung anstatt der berechneten Daten für die Kunden-Pkw-Bewegungen der vorhandenen Märkte die gezählten Daten zugrunde gelegt.

Bei dem Berechnungsansatz „GMA“ für das zukünftige Kundenaufkommen des Rewe-Marktes – als projektspezifischer Ansatz – und unter Berücksichtigung o.g. Verkehrszählung für die Discounter werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen untersuchten Immissionsorten an beiden Zähltagen eingehalten. Der ungünstigste Wert beträgt 54,8 dB(A).

Bei dem Berechnungsansatz „Parkplatzlärmstudie“ – als Worst-Case-Ansatz – und unter Berücksichtigung o.g. Verkehrszählung für die Discounter werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen untersuchten Immissionsorten am Normaltag eingehalten. Lediglich am Angebotstag wird bei zwei untersuchten Anwesen der Richtwert von 55 dB(A) erreicht, bzw. bei einem von diesen im Obergeschoss um 0,2 dB(A) geringfügig überschritten.

Der Gutachter fasst als Fazit zusammen, dass nicht davon auszugehen ist, dass dieses letztgenannte Szenario „Parkplatzlärmstudie“ tatsächlich eintreten wird, da das Verkehrsaufkommen hier deutlich überschätzt werden würde. Dies hätte auch der Vergleich „Berechnung nach Parkplatzlärmstudie“ und „Zählung“ bei dem Aldi- und Lidl-Kundenverkehr gezeigt. „Durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Geräuscheinwirkungen des Bauvorhabens wird sichergestellt, dass keine wahrnehmbare Erhöhung der Geräuschesituation eintritt und die Gesamtgeräuschbelastung den Immissionsrichtwert der TA Lärm auch in Zukunft einhält. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen bestätigen, dass die zukünftige Situation mit den vorhandenen Discountern und dem Bauvorhaben mit den schutzwürdigen Nutzungen schalltechnisch verträglich ist und nachts zu einer Verbesserung der Geräuschesituation führt.“ (Zitat aus Gutachten).

Aus stadtplanerischer Sicht erscheinen die Argumentationskette und das Hinzuziehen von Verkehrszählungen insgesamt auch nachvollziehbar. Aufgrund der Bedeutung, die ein neuer Lebensmittelvollsortimenter für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für Speyer West und Nord hat, erscheint es im Rahmen der Abwägung damit gerechtfertigt zu sein, diese knappe Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. die minimale Überschreitung bei einem Worst-Case-Szenario zu akzeptieren.

Gleichzeitig ist es der Stadt Speyer aber auch bewusst, dass eine zukünftige Verschlechterung der Lärmsituation unbedingt vermieden werden muss. Da die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet mit dem vorliegenden Projekt dann aber abgeschlossen ist, ist dies steuerbar. In der aktuell anstehenden Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes und der zukünftigen Lärmaktionsplanung soll ein besonderes Augenmerk auf diesen Bereich gelegt werden. Es ist zu sondieren, ob hier bei einer gesamtstädtischen Betrachtung lärmverbessernde Maßnahmen möglich sind.

Die Bedenken der SGD Süd bezüglich der Nachvollziehbarkeit der Berechnungen des Gutachtens konnten in einem Gespräch ausgeräumt werden. Hinsichtlich des nun vorliegenden Gutachtens wurde in einem ersten Telefonat von Seiten der SGD Zustimmung signalisiert. Man behält sich jedoch vor Auflagen in der Baugenehmigung, insbesondere hinsichtlich der Lärmschutzwand und der Anlieferzone, zu formulieren.

Zur Vollständigkeit werden an dieser Stelle die planerischen Folgen der Lärmschutzwand zusammengefasst:

Vorgesehen ist eine Gabionenwand, welche begrünt wird. In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Ausführung und Gestaltung aufgenommen. Gemäß Aussagen des Investors können die geplanten Baumstandorte entlang der Iggelheimer Straße trotz Schallschutzwand erhalten werden.

Bedingt durch das Verlegen der Anlieferzone in die Mitte zwischen Sondergebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet. Verschiebt sich das Gebäude für den Markt nach Westen. Auch benötigt eine eingehauste Anlieferzone mehr Raum. Für die Planung bedeutet dies, dass:

- Parkplätze und Zufahrten geringfügig verschoben wurden,
- die überbaute Grundfläche größer wird,
- die Grünfläche in Westen kleiner wird und
- das der zur Erhaltung festgesetzte Baum entfällt.

In diesem Fall wird der Anspruch der Anwohner auf Schallschutz jedoch höher gewichtet, als grünordnerische Belange. Zudem ist dies auch im Bezug auf die Eingriffs-Ausgleichsregelung als unproblematisch zu betrachten, da die Forderungen zur Begrünung und der Neupflanzung von mindestens 27 Einzelbäumen immer noch erfüllt werden kann.

ANREGUNGEN / HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG

1. Die DB Services macht darauf aufmerksam, dass Park- und Stellplätze auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden müssen.

Internetfassung

2. Die Telekom weist darauf hin, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden. Aus betrieblichen Gründen muss jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich sein.
3. Die SWS machen hinsichtlich der Entwässerung darauf aufmerksam, dass Notüberläufe nach Abstimmung mit den EBS und nach Genehmigung der SGD Süd realisiert werden können.

Beschluss

Es handelt sich um redaktionelle Dinge. Eine Beschlussfassung ist nicht notwendig. Die Begründung zum Bebauungsplan und die Hinweise zum Bebauungsplan werden in den entsprechenden Punkten angepasst.

Auf Basis der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurde der Entwurf zum Bebauungsplan zwischenzeitlich wie folgt fortgeschrieben:

PLANZEICHNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Die Lage und die Höhe der Schallschutzwand wurden festgesetzt.
- Die Größe der Grünfläche und der Fläche zur Versickerung wurde angepasst.
- Der zur Erhaltung festgesetzte Baum entfällt.
- Die Zufahrten und die Parkplätze wurden angepasst.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Die textlichen Festsetzungen werden um Regelungen zur Schallschutzkonzeption ergänzt.
- Es werden Festsetzungen über Ausführung und Gestaltung der Schallschutzwand getroffen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Die Ausführungen zum Schallschutz, zur Verkehrsplanung und zur Entwässerung wurden ergänzt.

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Die Hinweise der Telekom und der DB – Services wurden aufgenommen.

Zwar sind die Grundzüge der Planung durch die Integration der Schallschutzkonzeption nicht berührt; für die Anlieger ergibt sich jedoch durch das Verlegen der Anlieferung und den Bau der Schallschutzmauer eine neue Situation. Außerdem ist das überarbeitete Schallschutzgutachten noch nicht bekannt. Es sollte daher eine erneute Offenlage stattfinden.

§ 4a Abs. 3 BauGB eröffnet die Möglichkeit einer verkürzten Beteiligungsphase. Ferner kann festgelegt werden, dass Anregungen nur zu den Änderungen vorgebracht werden können.

Da die Planung bereits zweimal für die Dauer eines Monats der Öffentlichkeit präsentiert wurde und die maßgeblichen Änderungen allein das Themenfeld des Schallschutzes betreffen, soll von diesen beiden Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden.

1.5 ERGEBNIS DER 3. BÜRGER- UND TRÄGERBETEILIGUNG GEMÄß (§3 ABS.2 BZW. §4 ABS.2 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 4A ABS. 3 BAUGB)

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 16.03.2009 - 03.04.2009 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 12 / 2009 vom 06.03.2009 bekannt gegeben.

Die vorgetragenen Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

ANREGUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

- a) Die Anwohner des Felkewegs kritisieren, dass das beschlossene Lärmschutzkonzept bei ihnen keine Minderung des Lärmpegels bewirke, der Lärm würde sich durch die Kunden und den Lieferverkehr erhöhen. Man regt daher an, im Interesse der Anlieger auf die Realisierung des Bauvorhabens zu verzichten.
- b) Es wird ausgeführt, dass der Durchgangsverkehr plus Ziel- und Quellverkehr eine für die Anwohner sehr belastende Lärmproblematik verursacht. Es wird darauf hingewiesen, dass das Lyautey-Gelände noch nicht endgültig bebaut ist. Wenn dieses erst vollständig bebaut sei, löse dies zusätzlichen Verkehr in der Iggelheimer Straße aus.

Beschluss

Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse wurden im Bebauungsplan umfängliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. auch im städtebaulichen Vertrag geregelt. Am Lärmschutzkonzept wird weiter festgehalten.

Begründung

- a) Die Argumentation, dass das Lärmschutzkonzept bei den Anwohnern des Felkewegs keine Minderung des Lärmpegels bewirkt, kann nicht nachvollzogen werden. Wegen der im Gutachten zum Bebauungsplan prognostizierten Lärmbelastung für die Anwohner am Tage wurde es erforderlich, das bis dahin verfolgte Baukonzept zu optimieren (siehe auch Vorlage 0707/2008 vom 25.02.2009). Ziel war es, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Gebäuden zu vermeiden. Der Projektentwickler hat gemein-

sam mit dem Lärmgutachter daraufhin ein Lärmschutzkonzept entwickelt, welches im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger verankert wurde. Es beinhaltet folgende Maßnahmen.

- Errichtung einer Lärmschutzwand mit bis zu 3 m Höhe im Bereich des geplanten Rewe-Marktes,
- Optimierung der Gebäudestellung und –anordnung, Verlegung der Anlieferung in die Mitte des geplanten Baukörpers, Anordnung der Haustechnik an der Nordfassade,
- Einhausung der Anlieferung / Rolltor und
- Festlegung von Betriebs- und Anlieferzeiten.

Das zum Bebauungsplan erstellte Schallschutzgutachten belegt, dass durch die Verwirklichung der Schallschutzkonzeption eine Pegelreduzierung, selbst bei konservativer Betrachtung nach den Werten der Parkplatzlärmstudie, um bis zu 2 dB(A) erreicht werden kann. Es kommt nur zu geringfügigen Überschreitungen, der in der TA Lärm verankerten Werte, die jedoch gemäß dieser Richtlinie zu tolerieren sind.

Bei zu Grunde legen der Kundenzählung der beiden ansässigen Discountmärkte können die in der TA Lärm verankerten Werte durch Verwirklichung der Schallschutzkonzeption sogar eingehalten werden.

Auch die Gewerbeaufsicht der SGD-Süd hat dem überarbeiteten Schallschutzgutachten und der Schallschutzkonzeption zugestimmt. Es wurden Auflagen erarbeitet, welche die Umsetzung und die Einhaltung der Schallschutzkonzeption gewährleisten, diese wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan und in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen (siehe auch Punkt 1a der Anregungen aus der Trägerbeteiligung).

- b) In dem zum Bebauungsplan erarbeiteten Schallschutzgutachten wurde die Pegelerhöhung aufgrund der Verkehrszunahme untersucht. Hierbei hat sich der Gutachter nach den einschlägigen Vorschriften der TA Lärm gerichtet, welche dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Die Richtlinie besagt, dass Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art vermindert werden sollen, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgereusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen.

Gemäß Gutachten würde sich die Verkehrsbelastung auf der Iggelheimer Straße um 2240 Kfz/24h (ca. 20%) westlich des Marktes bzw. 960 Kfz (ca. 11%) östlich des Marktes erhöhen. Eine Erhöhung der Emissionen des Verkehrslärms von rund 3 dB(A), wie in der TA Lärm beschrieben, tritt jedoch erst bei einer Zunahme der Verkehrsbelastung von mindesten 60 % ein.

Dies ist hier bei weitem nicht gegeben. Die in Abschnitt 7.4 der TA Lärm beschriebenen Kriterien sind damit nicht erfüllt. Daher ist die Zunahme aus schalltechnischer Sicht, gemäß der Einschätzung des Gutachters, unbedenklich. Den Berechnungen liegen aktuelle Zählungen zugrunde. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Iggelheimer Straße bei der von den Anwohnern beschriebenen Fertigstellung des Lyautey-Geländes insgesamt um 60 % erhöhen wird. Zumal das Lyautey-Gelände über den Kreisverkehr hervorragend an die B 9 angeschlossen und nicht auf die Zufahrt über die Iggelheimer Straße angewiesen ist.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung des zukünftigen Verkehrs, um auf der sicheren Seite zu sein, die konservative Annahme getroffen wurde, dass das gesamte Verkehrsaufkommen zusätzlich zum bestehenden Verkehr der Iggelheimer Straße hinzukommen wird. Im Verkehrsgutachten wird jedoch nachgewiesen, dass ca. 30 % des berechneten Kundenaufkommens bereits die Iggelheimer Straße befährt, so dass die tatsächliche Belastung der Iggelheimer Straße geringer als im Gutachten verzeichnet sein wird.

ANREGUNGEN ZUR VERKEHRSPROBLEMATIK IN DER IGGELHEIMER STRASSE

- a) Es wird angezweifelt, dass der Knotenpunkt Kurt-Schuhmacher-Straße / Iggelheimer Straße stabil sei.
- b) Man weist darauf hin, dass die Iggelheimer Straße nicht die Fortführung der L 528 ist und fordert erneut das Verbot der Durchfahrt für Lkw über 3,5 t und die Ausweisung einer 30 km Zone. Zudem wird auch die Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit niveaugleichem Ausbau vorgeschlagen.

Beschluss

Das Verbot der Durchfahrt von Lkw über 3,5 t ist nicht möglich.

Eine Tempo 30 Zone oder ein verkehrsberuhigter Bereich kann nicht eingerichtet werden.

Begründung

- a) Die oben aufgeführten Bedenken und Anregungen wurden bereits im Rahmen des vorangegangenen Beteiligungsverfahrens vorgetragen. Hierzu wurde bereits seinerzeit ausführlich Stellung genommen (siehe auch Vorlage 0707/2008 vom 25.02.2009). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass gemäß den Aussagen des Gutachters auch bei Annahme eines Worst-Case noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegeben sein wird. Dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer zwar Haltevorgänge verbunden mit deutlichen Zeitverlusten hinnehmen muss. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten auch hohe Werte annehmen. Wenn sich in einem untergeordneten Verkehrsstrom vorübergehend ein merklicher Stau ausgebaut hat, bildet sich dieser jedoch wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil. Eine über die Kapazität der Iggelheimer Straße hinausgehende Verkehrsbelastung wird nicht vorliegen. Die bereits im Bestand mit ausreichend bewertete Kategorie der Belastung des Knotenpunktes wird sich auch nach Errichtung des SB-Marktes nicht ändern.
- b) Auch hierzu wurde bereits im Rahmen des letzten Beteiligungsverfahrens ausführlich Stellung genommen (siehe auch Vorlage 0707/2008 vom 25.02.2009). Folgendes soll noch einmal betont werden:
- Der Schwerverkehr spielt mit einem Anteil von unter 5 % bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Straße nur eine untergeordnete Rolle. Ein Verbot des Lkw-Verkehrs drängt sich nicht auf und würde sich auch nicht auf die Leistungsfähigkeit dieses Straßenabschnittes auswirken. Ein Verbot würde auch zwangsläufig eine Verlagerung des Lkw-Verkehrs zunächst auf die Kurt-Schumacher-Straße und die Landwehrstraße und dann auch auf die benachbarten Viertel mit sich bringen und dort Probleme verursachen.
 - Auch die Errichtung einer Tempo-30 Zone ist nicht möglich. Die Iggelheimer Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, wobei es unerheblich ist, ob es sich um eine Landesstraße handelt oder nicht. Die Iggelheimer Straße ist eine zentrale Erschließungsstraße für das städtische Straßenverkehrsnetz. Sie ist als Gemeindestraße eingestuft und nimmt verkehrsplanerisch die Funktion einer Hauptverkehrsstraße, für die auch Landesmittel im Sanierungsfalle beantragt werden können, wahr. Aufgrund der Weisung des Verkehrsministeriums kommen streckenbezogenen Geschwindigkeitsbeschränkungen auf 30 km/h in Ortsdurchfahrten nicht in Betracht. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 würde der Verkehrsbedeutung dieser Straße nicht gerecht werden, denn es gilt den Verkehr flüssig in Richtung Zentrum und stadtauswärts zu führen.
 - Ein verkehrsberuhigter Bereich setzt das Vorhandensein eines niveaugleichen Ausbaus voraus und geht von einer geringen Verkehrsbelastung aus. Er wird durch die EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) bei einer Verkehrsstärke von 150 Pkw/h und weniger empfohlen. Eine solche Ausweisung für die Iggelheimer Straße ist rechtlich nicht zulässig.

Zusammenfassend betrachtet kann den Anregungen zum Verbot der Durchfahrt von Lkw und einer Temporeduzierung nicht gefolgt

werden.

ANREGUNGEN ZUR VERKEHRSSICHERHEIT

- a) Durch die Anwohner des Felkewegs wird befürchtet, dass eine zukünftig geplante Aufweitung der Iggelheimer Straße zu mehr Verkehr und schnellerem Fahren führen wird.
- b) Hinsichtlich der geplanten Querungshilfe über die Iggelheimer Straße wird kritisiert, dass auf der Nordseite der Iggelheimer Straße nur ein schmaler Radweg vorhanden sei, der nicht noch durch Fußgänger belastet werden solle. Die Querungshilfe befände sich zudem zu weit östlich.

Beschluss

- a) Die geplante Aufweitung der Straße wird im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplans geprüft.
- b) An der Lage der Querungshilfe wird festgehalten. Nördlich der Iggelheimer Straße wird ein 3,00 m breiter Fuß- und Radweg errichtet.

Begründung

- a) Der Idee der Verbreiterung der Iggelheimer Straße lag die Intention zu Grunde, die Abbiegesituationen zu den einzelnen Märkten zu verbessern und so die auch im Verkehrsgutachten beschriebenen gelegentlichen Rückstausituationen zu beseitigen. Die der Iggelheimer Straße zugewandten Garagen wären leichter anfahrbar. Die Leitungsfähigkeit der Straße wäre besser. Auch wenn dieses Verhalten von städtischer Seite noch nicht beobachtet wurde, so wurde von den Anwohnern berichtet, dass Pkw an wartenden Fahrzeugen vorbei den Gehweg überfahren. Auch hier könnte durch eine Erweiterung der Fahrbahn Abhilfe geschaffen werden.
Insgesamt ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die geplante Aufweitung der Straße zwar im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren diskutiert wird, dennoch ist sie nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans können die Für- und Gegenargumente einer Verbreiterung ausführlich geprüft werden. Ferner können hier auch verkehrslenkende Maßnahmen geprüft werden.
- b) Durch die Fußgänger und Radfahrer wird das Plangebiet aus Richtung der Kurt-Schumacher-Straße aber auch aus dem benachbarten Wohngebiet über die Lina-Sommer-Straße erreicht. Da an der Kurt-Schumacher-Straße die Fahrbahn an der Ampel gequert werden kann, ist die Anordnung der Querungshilfe an der Lina-Sommer-Straße zweckmäßig. Da nördlich der Iggelheimer Straße tatsächlich nur ein schmaler Radweg vorhanden ist, führt an dem Plangebiet derzeit kein adäquater Gehweg entlang. Auch der Radweg entspricht nicht den vorgeschriebenen Maßen. Daher soll zukünftig entlang der Iggelheimer Straße ein Geh- und Radweg von 3,00 m Breite errichtet werden. Dabei wird ein Streifen in einer Breite von 2,50 m auf dem Grundstück des Investors zur Verfügung gestellt. Zusätzlich werden 0,50 m des verbleibenden Gehwegs in Anspruch genommen. Durch die Anlage des Fuß/Radweges und die Errichtung der Querungshilfe wird zukünftig eine angemessene Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben sein. Zudem trägt die Querungshilfe auch zur Verkehrsberuhigung bei.

ANREGUNGEN ZUR VERSORGUNGSSITUATION

Die Anwohner des Felkewegs führen aus, dass die Ansiedlung des Rewe-Marktes hinfällig sei, da der Standort in der Kurt-Schumacher-Straße für einen Lebensmittelmarkt bestehen bliebe. Ferner sei es gerechtfertigt, einen Markt, der auch für Speyer Nord für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs von Bedeutung sei, dort z.B. auf dem Gelände des ehemaligen Bauhauses, zu errichten.

Beschluss

An dem geplanten Standort wird festgehalten.

Begründung

Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, ist die Etablierung des Lebensmittelmarkts an diesem Standort vor dem Hintergrund zu betrachten, dass der im Quartier „Speyer West“ vorhandene Lebensmittelvollsortimenter nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Verbraucher an moderne Märkte entspricht. Da dort auch keine Erweiterungsflächen bestehen, ist, um weiterhin die Bevölkerung angemessen zu versorgen, ein Neubau notwendig. Weil der Sicherstellung der Nahversorgung der Speyerer Bevölkerung in den westlichen und nördlichen Stadtteilen hohe Priorität zukommt, ist die Ausweisung einer weiteren Fläche für den Einzelhandel erforderlich, um die Gebietsversorgung in Speyer-West und Speyer Nord langfristig und adäquat zu gewährleisten. Aktuell steht nur die Fläche in der Iggelheimer Straße zur Verfügung. Der Standort liegt strategisch günstig zwischen den beiden Quartieren Nord und West und leistet so einen Beitrag zur Versorgung beider Quartiere.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 11.03.2009 aufgefordert, erneut Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 11 E „Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ bis zum 03.04.2009 zu äußern, die von der Änderung oder Ergänzung betroffen waren.

ANREGUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

- a) Die Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd hat hinsichtlich des Schallschutzgutachtens und der Schallschutzkonzeption keine Einwände mehr und folgende Auflagen formuliert:
 - 1. Am Immissionsort 4 (gegenüber der Einfahrt) darf - aufgrund der sehr kritischen Situation gemäß dem schalltechnischen Immissionsgutachten - bei einer Nachtlärmmessung, der Messabschlag von 3 dB(A) (siehe Zweifelsfragen zur TA Lärm 98, Nr. 6.9) nicht abgezogen werden.
 - 2. Wenn eine Nachbarschaftsbeschwerde vorliegt, sind die Lärmwerte am Tage rechnerisch zu ermitteln.
 - 3. An allen Immissionsorten des Gutachtens müssen als Summenwert aller 4 Märkte die WA-Richtwerte der TA-Lärm ohne Abschläge eingehalten werden, wobei Überschreitungen bis 1 dB am Tage zu dulden sind.
 - 4. Die Betriebszeiten des Marktes sind auf 08:00 bis 22:00 Uhr festgesetzt.
 - 5. Die Öffnungszeiten des weiteren noch nicht feststehenden Betriebes (ca. 700 m² Fläche) sind auf 08:00 bis 20:00 Uhr festzulegen.
 - 6. Die Park- und Fahrgassen sind zu asphaltieren. Es dürfen nur lärmarme Einkaufswagen bei allen 4 Märkten eingesetzt werden. Dies muss dauerhaft sichergestellt sein.
 - 7. Die Anlieferung der Märkte darf nicht in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr erfolgen.
 - 8. In der Zeit zwischen 06:00 und 07:00 Uhr darf am REWE Markt nur ein LKW anliefern. In der Zeit zwischen 07:00 und

- 20:00 Uhr ist die Belieferung durch 3 LKW zulässig.
9. Der zusätzliche Markt darf nur durch 1 LKW in der Zeit zwischen 08:00 und 20:00 Uhr beliefert werden, außerhalb dieser Zeit ist die Anlieferung unzulässig.
 10. Die Warenannahme ist als geschlossene Anlieferung auszuführen. Während der Be- und Entladevorgänge muss das Tor geschlossen sein.
 11. Die haustechnischen Anlagen (Aggregate zur Be- und Entlüftung bzw. Kälteanlagen der Kühlgeräte) dürfen nicht an der Süd- bzw. Südwestfassade montiert werden. Der Schalleistungspegel der Anlagen darf dabei 80 dB(A) nicht übersteigen.
 12. Die Vorgaben aus dem schalltechnischen Immissionsgutachten vom Februar 2009 der Firma Modus Consult Speyer GmbH sind umzusetzen.
- b) Die untere Immissionsschutzbehörde macht hinsichtlich des Verkehrslärms darauf aufmerksam, dass das Schallschutzgutachten in der Iggelheimer Straße von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens westlich des Vorhabens um 20% und östlich des Marktes um 11% ausgeht. Man weist darauf hin, dass der dortige Bereich bereits zum jetzigen Zeitpunkt von Verkehrs- und Betriebslärm hoch belastet ist.
- Die nach Nr. 3.2.1 Abs.3 TA Lärm zulässige Überschreitung des Lärmrichtwertes um bis zu 1 dB(A) ist nur zulässig, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass die Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt. Hinsichtlich der künftigen gewerblichen Entwicklung des benachbarten Lyautey-Geländes seien Zweifel an dieser Prognose angebracht. Es wird angeregt den Träger des Vorhabens dazu zu verpflichten, sich an künftig erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen zu beteiligen.

Beschluss

Die Auflagen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd werden in die Hinweise zum Bebauungsplan und in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

Begründung

- a) Die Auflagen dienen dem Schutz der Anwohner und der Umsetzung der Schallschutzkonzeption. Sie sollen daher in die Hinweise zum Bebauungsplan und in den städtebaulichen Vertrag übernommen werden. Im späteren Baugenehmigungsverfahren sollen sie auch Bestandteil der Baugenehmigung werden.
 - b) In dem zum Bebauungsplan erarbeiteten Schallschutzgutachten wurde gemäß den Vorschriften der TA Lärm auch die Erhöhung des Schallpegels aufgrund der Verkehrszunahme untersucht (siehe auch Punkt 1b der Anregungen aus der Offenlage). Gemäß Gutachten würde sich die Verkehrsbelastung auf der Iggelheimer Straße um 2240 Kfz/24h (ca.20%) westlich des Marktes bzw. 960 Kfz (ca. 11%) östlich des Marktes erhöhen. Die TA Lärm sagt hierzu aus, dass Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art vermindert werden sollen, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Eine Erhöhung von 3 dB(A) tritt jedoch erst bei einer Zunahme der Verkehrsbelastung von mindesten 60 % ein. Dies ist hier nicht gegeben. Die in Abschnitt 7.4 TA Lärm beschriebenen Beurteilungskriterien sind nicht erfüllt. Daher ist die Zunahme aus schalltechnischer Sicht, gemäß der Einschätzung des Gutachters, unbedenklich.
- Den Berechnungen liegen aktuelle Zählungen zugrunde. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich das Verkehrsaufkommen bei der von den Anwohnern beschriebenen Fertigstellung des Lyautey-Geländes insgesamt um 60 % erhöhen wird. Zumal das Lyautey-Gelände über den Kreisverkehr hervorragend an die B 9 angeschlossen ist.
- Die in der Stellungnahme erwähnte Regelung nach TA Lärm Abschnitt 3.2.1 nach der eine Überschreitung der Werte von unter 1 dB(A) zu tolerieren ist, bezieht sich auf die gewerbliche Anlage und den direkt durch sie verursachten Verkehr (z.B. Anlieferung und Kunden auf den Parkplätzen) und kann gemäß Richtlinie nicht für die Pegelzunahme durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen herangezogen werden. Diese Auswirkungen sind wie oben beschrieben nach Nr. 7.4 der TA Lärm zu beurteilen. Der Investor wurde bereits zur Verwirklichung einer umfangreichen Schallschutzkonzeption verpflichtet (siehe Punkt 1a der Anregungen der Offenlage). Weitergehende Maßnahmen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorgesehen.

Auf Basis der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden die Hinweise um die Auflagen der SGD - Süd bezüglich des Schallschutzes ergänzt. Die Grundzüge der Planung sind jedoch nicht berührt.

1.6 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 07.05.2009 als Satzung beschlossen. Dies wurde im Amtsblatt vom 15.05.2009 bekannt gegeben.

1.7 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §13A BAUGB

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuchs das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt. Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden.

Ein beschleunigtes Verfahren kann durchgeführt werden wenn:

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten vorliegen.

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Es

Internetfassung

handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Die in Anspruch genommene Grundfläche beträgt ca. 8910 m² und befindet sich damit weit unter dem durch das BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Die Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung hat gezeigt, dass im weiteren Verfahren keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich sein wird. (vgl. Kap. 7.1). Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan Nr. 11 E wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

2. ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Nachdem die an der Iggelheimer Straße vorhandenen Stellplätze der Fa. Tyco Electronics AMP GmbH Electronics auf das Betriebsgelände nördlich der Bahngleisen verlagert werden sollen, steht die Fläche zur Disposition.

Im Zuge der Nachnutzung ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Supermarkts vorgesehen. Die Etablierung des Lebensmittelmarkts ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass der im Quartier Speyer West vorhandene Lebensmittelvollsortimenter nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Verbraucher entspricht. Da dort auch keine Erweiterungsflächen bestehen, ist, um weiterhin die Bevölkerung angemessen zu versorgen, ein Neubau notwendig. Weil der Sicherstellung der Nahversorgung der Speyerer Bevölkerung in den westlichen und nördlichen Stadtteilen hohe Priorität zukommt, ist die Ausweisung dieser Fläche für den Einzelhandel erforderlich, um die Gebietsversorgung in Speyer-West langfristig und adäquat zu gewährleisten.

Ferner soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt werden. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wird sich im Baugenehmigungsverfahren an den für Mischgebiete einschlägigen Immissionsschutzwerten orientieren.

Außerdem ist eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ geplant. Sie soll als privater Parkplatz für den benachbarten Königreichsaal der Zeugen Jehovas festgesetzt werden.

Die aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne setzen an den entsprechenden Stellen, gemäß der bislang erfolgten Nutzung, eine Fläche für Stellplätze bzw. ein Mischgebiet fest. Eine Genehmigung der einzelnen Vorhaben im Sinne der neuen städtebaulichen Konzeption auf dem Wege einer Befreiung von den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne ist nicht möglich, da die Abweichung die Grundzüge der Planung berührt. Daher wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der zurzeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen eine Änderung der Bebauungspläne auf der Grundlage des vorgelegten Planungskonzepts erforderlich.

3. LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖÖE DES PLANGEBIETS



ABBILDUNG 1: LAGE IM STÄDTISCHEN ZUSAMMENHANG, OHNE MAßSTAB

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Speyer, an der Iggelheimer Straße. Die Entfernung zur B 39 und der Anschlussstelle Speyer West beträgt etwa 850 m. Nördlich verläuft die Bahnlinie Schifferstadt – Woerth.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2250/15 und ein Teil des Flurstücks 2100/1. Er ist

- im Nordosten durch die südwestliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks 1924/132 (Bahnlinie),
- im Osten durch die westliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks 2100/1, ein Teilbereich des Grundstücks 2100/1 ist in den Geltungsbereich auch eingeschlossen, die Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich hier am städtebaulichen Entwurf,
- im Süden durch die nördliche Grenze des ausgeschlossenen Gehwegs der Iggelheimer Straße (2250/10) und
- im Westen durch die jeweils östliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücke 2250/14 und 2250/13 begrenzt.

Die Abgrenzung erfolgt wie in beigefügtem Lageplan dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha.

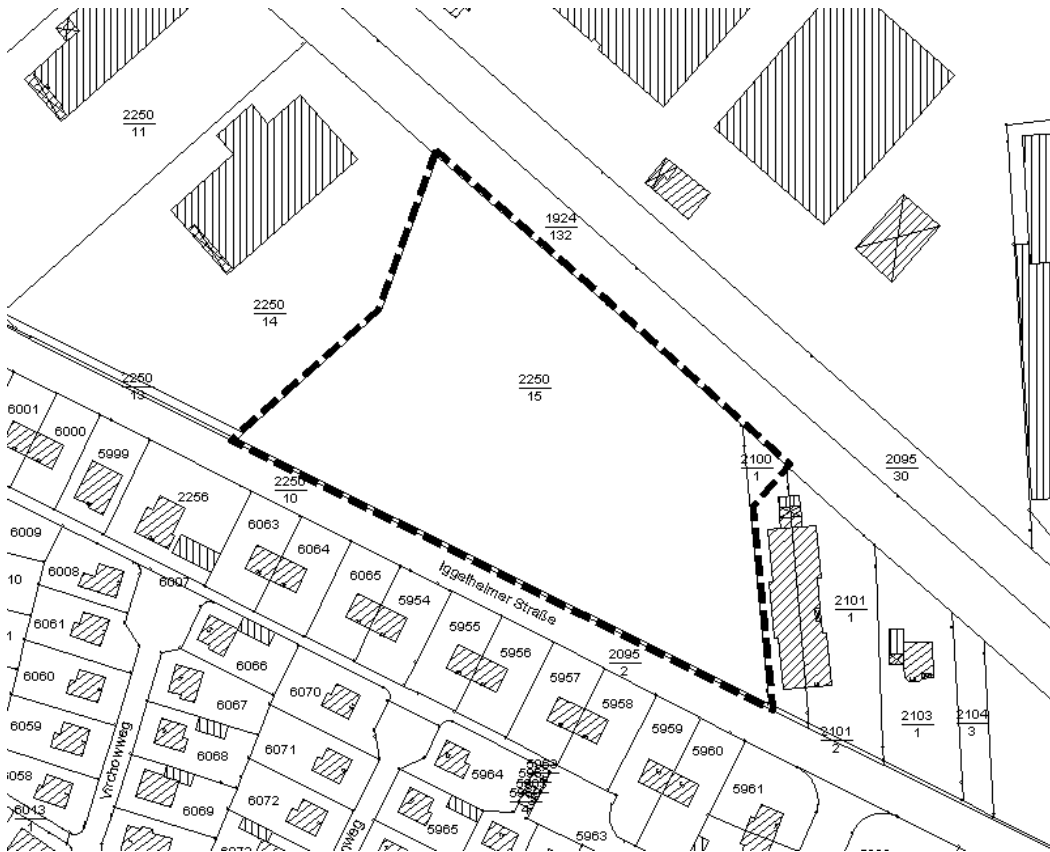


ABBILDUNG 2: GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS, OHNE MAßSTAB

4. EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

4.1 VEREINFACHTE RAUMORDNERISCHE PRÜFUNG

Nach § 18 Landesplanungsgesetz kann die Landesplanungsbehörde für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, bei denen die Durchführung eines formellen Raumordnungsverfahrens z.B. aufgrund der Größenordnung des Projektes nicht erforderlich ist, eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchführen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd hat gemäß § 18 Landesplanungsgesetz eine vereinfachte raumordnerische Prüfung des Vorhabens durchgeführt, um zu klären, ob die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Folgende Plankonzeption lag dem damaligen Verfahren zugrunde:

Auf dem frei werdenden Grundstück war die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimentmarkts mit Getränkemarkt und eines Drogeriefachmarkts mit Bio-Shop geplant. Der Lebensmittelvollsortimentmarkt inklusive des Getränkemarkts sollte bei einer Bruttogeschossfläche von 2.500 m² eine Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² umfassen. In der Vorkassenzone war auf ca. 100 m² eine Bäckerei-Verkaufsstelle mit Café-Bereich vorgesehen. Für den Drogeriefachmarkt waren 900 m² Bruttogeschossfläche und 600 m² Verkaufsfläche angedacht.

Mit Schreiben vom 16.10.2007 (AZ 41/437-14) wurde das Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung mitgeteilt, welches im Nachfolgenden zusammenfassend wiedergegeben wird:

RAUMORDNERISCHE BEWERTUNG

Das Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz (LEP III) wie auch der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz (ROP Rheinpfalz) ordnen großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zentralen Orten zu, wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Bruttogeschossfläche den Ober- und Mittelzentren vorbehalten bleiben (Konzentrationsgebot). Das Planvorhaben entspricht mit insge-

samt ca. 3.400 m² im Mittelzentrum Speyer diesem Konzentrationsgebot.

Weiterhin fordern das LEP III wie auch der ROP Rheinpfalz, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbe-
reich der Standortgemeinde zu errichten sind (städtebauliches Integrationsgebot). Die 1. Teilfort-
schreibung des ROP Rheinpfalz Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen, Handel von 2006 grenzt für die
Stadt Speyer, die zentralen Einkaufsbereiche gebietsscharf ab. Die Ansiedlung und Erweiterung
von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralen Einkaufsbereiche und Ergänzungsstan-
dorte ist ausgeschlossen. Der Standort des geplanten großflächigen Lebensmittelvollsortiment-
markts mit Getränkemarkt liegt weder in dem in der 1. Teilfortschreibung dargestellten zentralen
Einkaufsbereich noch in einem Ergänzungsstandort. Damit ist das städtebauliche Integrationsge-
bot zunächst nicht erfüllt. Allerdings ist es möglich, für die wohnungsnah Grundversorgung not-
wendige Nahversorgungsbetriebe, die einzeln oder in der Summe die Großflächigkeit überschrei-
ten, an geeigneten, herausgehobenen Nahversorgungsstandorten zu konzentrieren.

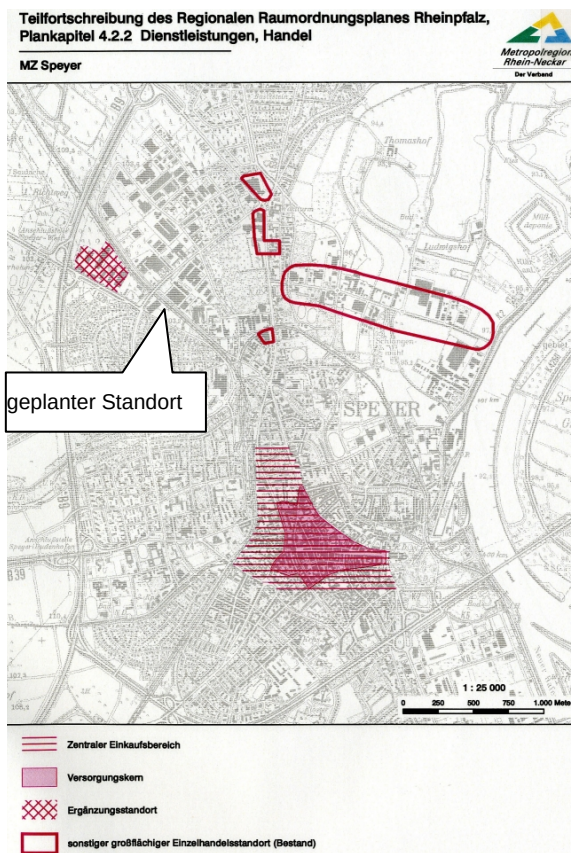


ABBILDUNG 3: ABGRENZUNG DER ZENTRALEN EINKAUFSBEREICHE, OHNE MAßSTAB

Die 1. Teilfortschreibung des ROP Rheinpfalz Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen, Handel von 2006 fordert ebenfalls, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemein-
de und benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung nicht wesentlich
beeinträchtigt werden darf.

ZUM LEBENSMITTELMARKT

Bezüglich des Lebensmittelmarkts wurde vor allem die Größe der Verkaufsfläche kritisch bewertet.
Zur Beurteilung der Frage, ob die Verkaufsfläche der Nahversorgungsfunktion des Lebensmittel-
markts mit Getränkemarkt angemessen ist, wurden die Umsatzerwartungen nach ihrer Höhe und
Herkunft näher betrachtet. Innerhalb des seitens der GMA für die raumordnerische Prüfung erar-
beiteten Einzelhandelsgutachtens wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse für den Lebensmit-
telmarkt und den Getränkemarkt zu erwartende Umsätze in folgender Höhe ermittelt:

	Lebensmittelmarkt	Getränkemarkt
	Mio. €	Mio. €

Einzugsgebiet	3,3	0,5
Nichtlebensmittel	0,8	
Streuumsätze	1,0	0,1
Jahresumsatz	5,1	0,6
Jahresumsatz gesamt	5,7	

Somit werden die beiden Märkte zusammen einen Jahresumsatz von etwa 5,7 Mio. € erwirtschaften, davon 1,1 Mio. durch Streuumsätze. Dies bedeutet, dass der Lebensmittelvollsortimentmarkt mit Getränkemarkt 19,3 % seines Umsatzes durch Pendler und Zufallskunden erzielen wird. Wie oben ausgeführt wurde, ist es nach den Vorgaben des ROP Rheinpfalz 2004 an dem Planungsstandort nur möglich, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu errichten, wenn er der wohnungsnahen Grundversorgung dient. Ein Lebensmittelvollsortimentmarkt und Getränkemarkt, der ein Fünftel seines Umsatzes nicht aus den von ihm zu versorgenden Wohngebieten, sondern durch Streuumsätze mit Pendlern und Zufallskunden erzielt, ist jedoch für die Erfüllung seiner Nahversorgungsfunktion überdimensioniert. Dabei kann nicht unberücksichtigt bleiben, dass in unmittelbarer Nähe des Planungsstandorts bereits zwei Lebensmitteldiscounter angesiedelt sind, die ebenfalls der Nahversorgung dienen. Es entspricht der Erfahrung, dass auch ein auf die Nahversorgung orientierter Lebensmittelvollsortimenter Streuumsätze erzielen wird. Es entspricht aber genauso der Erfahrung, dass solche Streuumsätze üblicherweise maximal nur 5 % des Gesamtumsatzes ausmachen. Nach den von der GMA ermittelten Umsatzerwartungen ergibt sich für den Lebensmittelvollsortimentmarkt mit Getränkemarkt eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 3.000 €. Bei einer Reduzierung der Streuumsätze auf 5 % ergibt sich ein Jahresumsatz von ca. 4,8 Mio. €, der dann im Wesentlichen aus der Nahversorgung des Einzugsgebiets resultiert. Dieser Umsatz ist bei der genannten Flächenproduktivität auf einer Verkaufsfläche von etwa 1.600 m² zu erzielen. Der Lebensmittelvollsortimentmarkt mit Getränkemarkt verfügt bei einer Verkaufsfläche von 1.600 m² über eine für die Wahrnehmung der Nahversorgungsfunktion in dem für ihn definierten Einzugsbereich angemessene Größe.

ZUM DROGERIEMARKT

Die GMA hat innerhalb des von ihrer erstellten Einzelhandelsgutachtens die Angebotssituation im Drogeriewarensektor in Speyer dargestellt. Danach existiert in diesem Sortimentsbereich eine gesamte Verkaufsfläche von ca. 1.600 m², davon ca. 650 m² in der Innenstadt und ca. 750 m² in Nahversorgungs- und Wohngebietslagen. Auch wird südlich der Innenstadt auf dem Melchior-Hess-Gelände ein neuer Drogeriemarkt entstehen. Der nun an der Iggelheimer Straße geplante Drogeriefachmarkt mit Bio-Shop würde eine Verkaufsfläche einnehmen, die fast der in diesem Sortimentsbereich in der ganzen Innenstadt vorhandenen entspräche. Seine Verkaufsfläche würde 80 % der Verkaufsflächen aller derzeit in Nahversorgungs- und Wohngebietslagen bestehenden Drogeriemärkte erreichen. Für die Postgalerie, mit der am westlichen Ende der Fußgängerzone ein die Innenstadt bereicherndes und stärkendes Projekt verwirklicht werden soll, ist ein größerer Drogeriemarkt vorgesehen, dessen Entwicklungsmöglichkeiten durch einen in peripherer, verkehrsorientierter Lage angesiedelten Drogeriefachmarkt deutlich eingeschränkt würden. Insbesondere ist jedoch nach der Einschätzung durch die GMA der im Kerneinzugsgebiet vorhandene Anbieter (Schlecker-Markt in der Kurt - Schumacher - Straße) mittelfristig gefährdet. Unter diesen Aspekten dürfte ein Drogeriemarkt auf dem Plangelände an der Iggelheimer Straße eher die Quartiersversorgung in den Speyerer Wohngebieten gefährden, statt sie zu verbessern. Aus raumordnerischer Sicht ist auch darauf zu achten, dass keine die Innenstadt gefährdenden Nebenzentren entstehen. Diese Gefahr ist am Planungsstandort durchaus gegeben. Die beiden vorhandenen Lebensmittel-discounter (Aldi und Lidl) stellen – gerade in dieser gerne gewählten Kombination – einen attraktiven Einkaufsbereich dar, der durch die verkehrsgünstige Lage, wie die für den geplanten Lebensmittelvollsortimentmarkt mit Getränkemarkt erwarteten hohen Streuumsätze deutlich machen, weiter aufgewertet wird. Die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters mit Getränkemarkt stärkt den Standort weiter. Eine zusätzliche Attraktivitätssteigerung durch die Ansiedlung des Drogeriefachmarkts würde zu einer Situation führen, in der durch eine solche massive Konzentration von Einzelhandelsbetrieben die noch bestehenden dezentralen Nahversorgungsstrukturen in den übrigen Stadtteilen von Speyer massiv beeinträchtigt würden. Aus diesen Gründen entspricht ein Dro-

geriemarkt auf dem Planungsstandort nicht den Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung.

RAUMORDNERISCHER ENTSCHEID

Abschließend stellt die SGD-Süd fest:

Der im Mittelzentrum Speyer an der Iggelheimer Straße geplante Lebensmittelvollsortimentmarkt mit Getränkemarkt ist bei einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² und einer Fläche von 100 m² für eine Bäckerei mit Café-Bereich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Der an diesem Standort geplante Drogeriefachmarkt mit Bio-Shop entspricht nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die raumordnerische Entscheidung wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt, in dem die Verkaufsfläche des SB – Markts auf 1600 m² beschränkt wird. Zusätzlich kann auf 100 m² eine Bäckerei mit Cafébereich errichtet werden. Von der Etablierung eines Drogeriemarkts wurde abgesehen.

4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan (FNP 2020) der Stadt Speyer ist an entsprechender Stelle eine Mischbaufläche und in direkter Nachbarschaft eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel dargestellt. Dieser Regelung lag die Überlegung zu Grunde, bei einer Rücknahme der Stellplätze der Fa. Tyco Electronics AMP GmbH die Lücke zwischen der Sonderbaufläche und der bestehenden Mischbaufläche zu schließen und einen Bereich mit geringer Nutzungsdichte als Übergangs- und Pufferbereich zwischen dem Industriegebiet im Norden und der südlich anschließenden Wohnbebauung schaffen.

Vorgesehen ist nun im Wesentlichen die Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel und eines eingeschränkten Gewerbegebiets, in welchem nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also Betriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Der Gedanke des eingeschränkten Gewerbegebiets entspricht der Darstellung der Mischbaufläche des Flächennutzungsplans. Auch die vorgesehene Parkplatzfläche ist mit der Mischbaufläche vereinbar. Das geplante Sondergebiet befindet sich im Grenzbereich zwischen Mischbaufläche und der dargestellten Fläche für den Einzelhandel. Da der Flächennutzungsplan jedoch nicht als parzellenscharf anzusehen ist, ist die angestrebte Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Insofern sind die Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

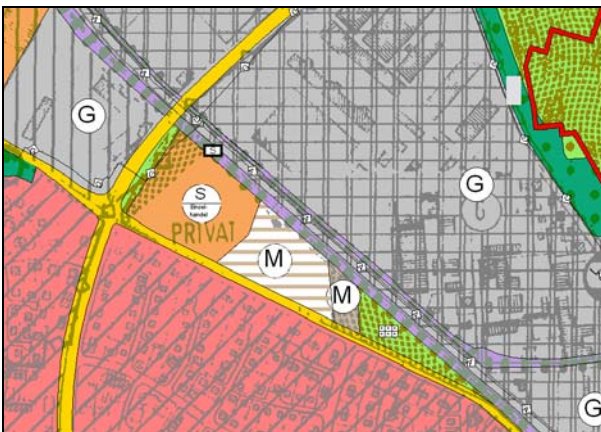


ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT AUS DER PLANKARTE ZUM FNP 2020, OHNE MAßSTAB

4.3 BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 C „Kaisergärtel, Neufassung – Teilbebauungsplan“ setzt an entsprechender Stelle, gemäß der bislang erfolgten Nutzung, eine Fläche für Stellplätze, zuzüglich deren Zufahrten fest.

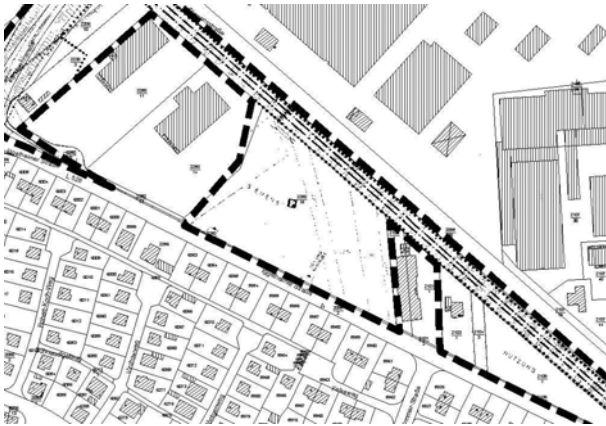
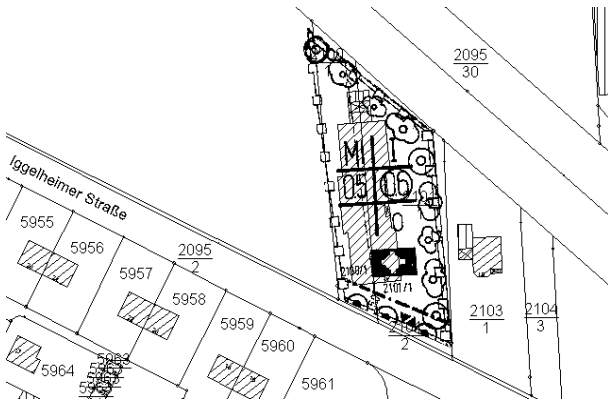


ABBILDUNG 5: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 C „KAISERGÄRTEL, NEUFASSUNG – TEILBEBAUUNGSPLAN“, OHNE MAßSTAB

Der Bebauungsplan Nr. 11 F „Kaisergärtel - Änderungsplan I“, 2. vereinfachte Änderung (Zeugen Jehovas) setzt für das Areal ein Mischgebiet fest. In dem Bereich welcher überplant wird, sind Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Der Baum wurde als Bestand in die Bilanzierung des Landschaftsplanes miteinbezogen.



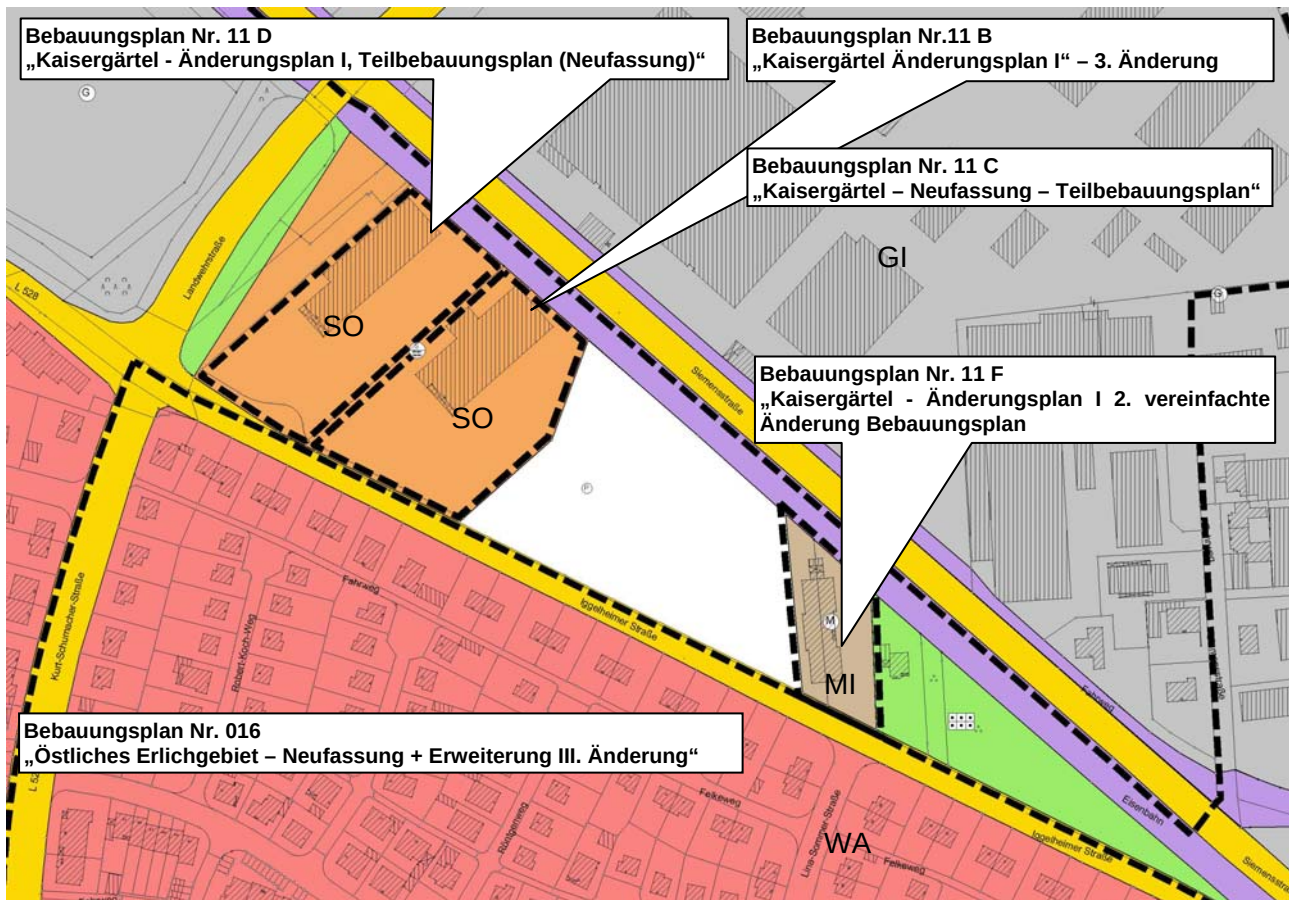


ABBILDUNG 7: BAULICHER BESTAND UND UMGEBUNG, OHNE MAßSTAB

5. BESCHREIBUNG DER MAßNAHME

5.1 NUTZUNG

Für den Markt, welcher innerhalb des Sondergebiets „Nahversorgung“ geplant ist, ist eine Grundfläche (inklusive Leergutkäfig, Anlieferung, Vordach, Bereich mit den Einkaufswagen, Eingangsbereich) von ca. 2.775 m² vorgesehen, wobei sich die Verkaufsfläche, gemäß des raumordnerischen Entscheids auf max. 1.600 m² beläuft.

In dem Objekt soll ein Grundsortiment von über 15.000 Artikeln des täglichen Bedarfs angeboten werden, das alle Frischeabteilungen umfasst. Das Randsortiment beschränkt sich im Wesentlichen auf non-food-Artikel / Zeitschriften, Saison- und Aktionsartikel, die der Verbraucher bei diesem Betriebstyp zwar erwartet, die jedoch flächenmäßig nur von untergeordneter Bedeutung sind.

In der Vorkassenzone ist auf ca. 100 m² zusätzlich eine Bäckerei-Verkaufsstelle mit Cafe-Bereich (Steh- und Sitzverzehr) vorgesehen, die von einem qualifizierten Bäcker aus der Region betrieben werden soll.

Der Gebäudekomplex soll auf dem Grundstück zurückversetzt, parallel zu den Gleisanlagen installiert werden. Die Stellplatzflächen werden dem Baukörper vorgelagert.

Für die verbleibende Fläche konnten zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung konkrete Nutzungsabsichten vom Investor noch nicht endgültig benannt werden, angedacht war der Verkauf von Tiernahrung. Zulässig sein werden in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet in Zukunft nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dies können auch Einzelhandelsbetriebe sein, sofern sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten und kein innenstadtrelevantes Sortiment gehandelt wird. Die Lage des Baukörpers ist momentan nur exemplarisch in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt (siehe Abbildung 8).

Die Fläche östlich des eingeschränkten Gewerbegebiets soll als Parkplatz für den benachbarten Königreichsaal der Zeugen Jehovas zur Verfügung gestellt werden. Hier besteht ein hoher Stellplatzbedarf, der im öffentlichen Raum nicht gedeckt werden kann.

EINZELHANDELSGUTACHTEN

Durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg wurde bereits im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ein Einzelhandelsgutachten erstellt. In der Untersuchung werden die Stadtteile „Im Erlich“ und „Nord West“ als Kerneinzugsgebiet des SB-Markts abgegrenzt. In untergeordnetem Umfang sind auch Kunden aus dem übrigen Stadtgebiet zu erwarten. Es wird ausgeschlossen, dass das Vorhaben ein überörtliches Einzugsgebiet ausbildet.

Ingesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungslagen sowie auch die Innenstadt von Speyer durch den geplanten Supermarkt und den Getränkemarkt, trotz zum Teil größerer Umverteilungsquoten, nicht attestiert werden können, da überwiegend gegenüber Betrieben an dezentralen Standortlagen umverteilt wird.

Gemäß Gutachten wird auch die Nahversorgungssituation innerhalb des Stadtteils nicht beeinträchtigt, da der bestehende Rewe - Markt lediglich innerhalb des Viertels verlagert wird. Stattdessen wird ausgeführt, dass es zu einer Verbesserung der Angebotssituation kommt.

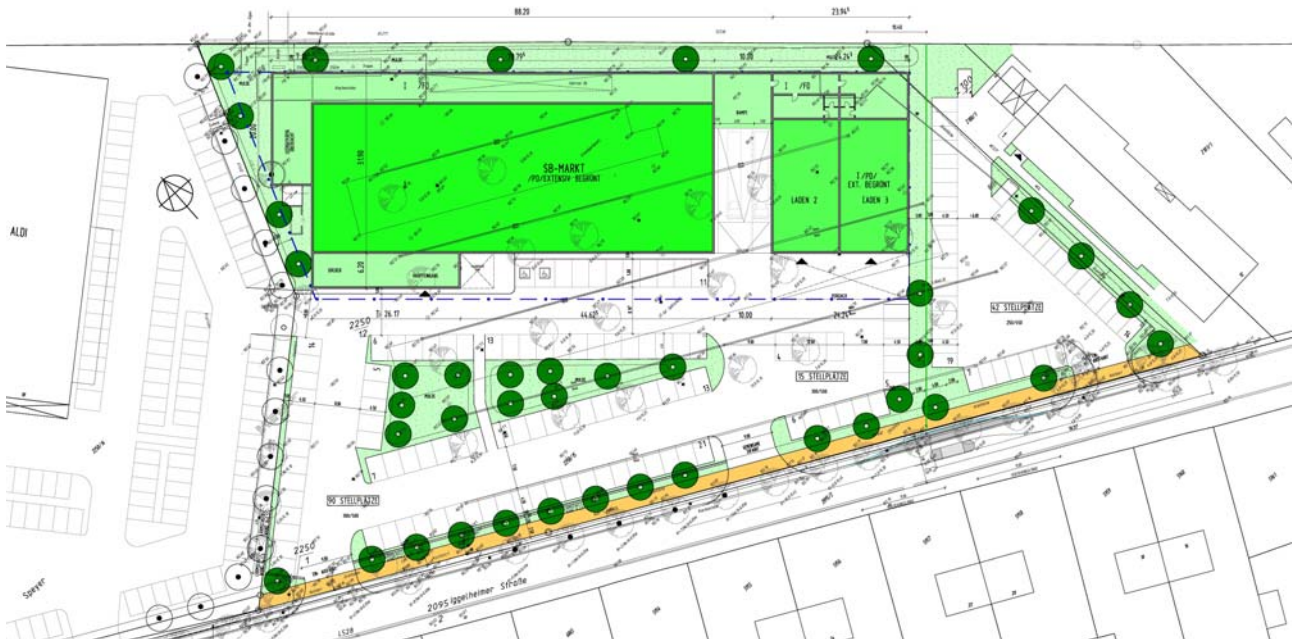


ABBILDUNG 8: STÄDTEBAULICHER ENTWURF DES VORHABENTRÄGERS, PLANVERFASSER: ARCHITEKT ARMIN DORSCH (SPEYER), OHNE MAßSTAB

5.2 GRÜNGESTALTUNG

Durch die Neubauten und die Verbreiterung der Straße erfolgt eine Veränderung des Stadtbildes. Langfristig ist auch die Verbreiterung der Iggelheimer Straße bis zur Einfahrt des Lidl - Marks angedacht. Die Baumreihe an der Iggelheimer Straße kann zwar zunächst erhalten werden, auf dem Grundstück des Investors wird jedoch bereits eine Neupflanzung angelegt, so dass bei einem Verlust der momentan vorhandenen Baureihe kein gestalterisches Defizit entsteht. Wie in den Bebauungsplänen der benachbarten Märkte Aldi und Lidl wird die neue Baumreihe mit einem Abstand von 8,00 m zwischen den Bäumen festgesetzt. Die Baumreihe wird auch im eingeschränkten Gewerbegebiet und entlang der Parkplatzfläche der Zeugen Jehovas in diesem Raster fortgeführt.

Auch durch Baumpflanzungen im gesamten Bebauungsplangebiet soll das Erscheinungsbild des Planungsraums nach der geplanten Bebauung deutlich aufgewertet werden. Diese Maßnahmen kommen auch dem Klimaschutz entgegen.

Durch die vorgeschriebene Dachbegrünung wird ebenfalls eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand durch Verhinderung einer starken Aufheizung der Flächen und einer damit ver-

bundenen Erhöhung der Verdunstungsleistung erzielt werden. Ferner bleibt der klimatische bedeutsame Grünstreifen entlang der Bahnlinie erhalten.

5.3 ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

Über die Iggelheimer Straße, die südlich des Gebiets verläuft, ist das Areal an die 4-spurig ausgebaute B9 (Anschlussstelle Speyer West) angebunden.

Direkt nördlich des Geländes grenzt die Eisenbahnlinie Schifferstadt – Woerth an. Östlich der Landwehrstraße ist ein S-Bahn-Haltepunkt mit entsprechenden Park+Ride- und Bike+Ride-Anlagen vorhanden.

Das Gebiet wird von den Buslinien Nr. 562 und 563 im Halbstundentakt angefahren. Die Haltestelle „Iggelheimer Straße“ in der Lina - Sommer - Straße befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum geplanten Einzelhandelsstandort. Die Haltestelle „Kurt - Schumacher - Straße“ liegt ca. 300 m entfernt.

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

VERKEHRSGUTACHTEN

In einem Verkehrsgutachten (erstellt durch Modus Consult Speyer) wurde geprüft, ob Wechselwirkungen zwischen den geplanten Parkplatzzufahrten sowie den Knoten Iggelheimer Straße / Kurt - Schumacher - Straße (Abstand ca. 170 Meter) und Iggelheimer Straße / Friedrich – Ebert – Straße bestehen.

Als Ausgangsdaten wurden die aktuellen Verkehrsbelastungen der oben genannten Knotenpunkte erhoben. Dabei wurden am Mittwoch, dem 25. April 2007 eine Knotenstromerhebung im Zeitraum von 16:00 bis 18:00 Uhr bei der Parkplatzzufahrt der Fa. Tyco Electronics AMP GmbH durchgeführt. Am Dienstag, dem 4. September 2007 wurde zusätzlich auf Wunsch der Stadt Speyer eine Erhebung am Knoten der Iggelheimer Straße mit der Kurt – Schumacher - Straße sowie am Knoten der Iggelheimer Straße mit der Friedrich – Ebert - Straße im Zeitraum von 15:00 bis 19:00 Uhr durchgeführt. Diese Werte wurden mit der permanenten Verkehrsmengenerfassung der Signalanlage Iggelheimer Straße / Kurt-Schumacher-Straße abgeglichen und sind als repräsentativ anzusehen.

Aus der Größe der Geschossflächen bzw. der Verkaufsflächen (VKF) lässt sich auf die Anzahl der Kunden und damit auf die Anzahl der Pkw-Fahrten an einem Wochentag sowie auf die Anzahl der Lkw-Fahrten (Lieferverkehr) mit Standardwerten schließen. Die zu erwartenden Verkehrsmengen aus den Neuplanungen wurden prognostiziert. Die Verkehrsprognose erfolgte auf der Grundlage der Planungskonzeption und den angegebenen geplanten Nutzungen. Hierzu wurde im Sinne einer Worst - Case - Betrachtung für das eingeschränkte Gewerbegebiet als besonders verkehrssensitive Nutzung exemplarisch eine Einzelhandelsnutzung angenommen.

Um Vergleichswerte heranziehen zu können, wurde das Verkehrsaufkommen nach drei verschiedenen Ansätzen - der Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehr (FGSV), der bayerischen Parkplatzlärmstudie und einer Prognose des Kundenaufkommens von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg) - abgeschätzt.

Hierbei kam man zu folgendem Ergebnis:

Die **FGSV** geht bei Verbrauchermärkten von einem Wert zwischen 40 und 60 Kunden pro Tag pro 100m² VKF aus. Im Gutachten wurde der Wert 53 gewählt, da von einem überdurchschnittlichen Kundenaufkommen ausgegangen wird. Unter Berücksichtigung von einem MIV-Anteil von 80%, einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,3 Personen und einer Wegehäufigkeit von 2,0 errechnet sich das Verkehrsaufkommen mit **1.110 Pkw-Fahrten** für den Markt.

Die bayrische **Parkplatzlärmstudie** geht gemäß Tabelle 33 von 0,1 Pkw-Bewegungen pro Stunde bei kleinen Verbrauchermärkten bis zu 5.000 m² Netto-Verkaufsfläche aus. Dies ergibt in der Stun-

de bei 1.700 m² (hier 1.600 m² VKF für den Nahversorger und 100 m² für den Bäcker) 170 Fahrzeugbewegungen und im Beurteilungszeitraum von 6-22 Uhr also **2.720 Pkw-Bewegungen**.

Als weitere Möglichkeit zur Prognose des Kundenaufkommens wurde ein marktspezifischer Wert gewählt. Ansatz war das Einzelhandelsgutachten der **GMA** (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg). Der angenommene Wert geht von dem Jahresumsatz aus, den die SGD-Süd bei der raumordnerischen Bewertung angesetzt hat und im GMA-Gutachten vom Mai 2007 ausgewiesen ist. Es wird dabei auf Daten des Europäischen Handelsinstituts an der Universität zu Köln (EHI) zurückgegriffen. Die Daten basieren auf jährlich aktualisierten umfangreichen Erhebungen. Daraus kann ein durchschnittlicher Einkaufsbetrag pro Kunde von 15,00 € abgeleitet werden. Hieraus ergeben sich bei 300 Öffnungstagen rund 1.066 Kunden pro Tag. Unter der Annahme, dass ca. 80% dieser Kunden mit dem eigenen Pkw anfahren, werden daraus **1.706 Pkw-Fahrten** generiert.

Es zeigt sich, dass die Prognose aus drei Quellen zu drei sehr unterschiedlichen Ergebnissen führt. Die Studie der FGSV kann hierbei als Minimalvariante angesehen werden, während die Berechnungen der bayrischen Parkplatzlärmstudie als Worst-Case betrachtet werden. Der Ansatz der GMA ist gemäß Gutachter der projektspezifische.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts wurde jeweils für die Werte aus den 3 Studien untersucht.

Entsprechend des HBS (Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, FGSV Köln 2005) wird der Grad der Leistungsfähigkeit durch Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) ausgedrückt. Diese werden mit den Buchstaben A bis F bezeichnet. Der Knoten Iggelheimer Straße / Kurt-Schumacher-Straße weist im Bestand bereits nur die mit „ausreichend“ bezeichnete Verkehrsqualität D auf. Dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer Haltevorgänge verbunden mit deutlichen Zeitverlusten hinnehmen muss. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Wenn sich in einem untergeordneten Verkehrsstrom vorübergehend ein merklicher Stau aufgebaut hat, bildet sich dieser jedoch wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird die Qualität des Knotenpunkts geringfügig verschlechtert, es bleibt allerdings bei der Beurteilung 'ausreichend'. Auch wenn die Prognoseansätze der Parkplatzlärmstudie als Worst-Case angesetzt würden, wäre die Leistungsfähigkeit noch ausreichend, allerdings wären die Reserven am Knoten dann aufgebraucht. Mit den Belastungswerten, wie sie sich anhand der FGSV und der GMA-Werte ergeben, bleibt die Leistungsfähigkeit ausreichend, wie sie es bereits im Bestand auch ist.

An Werktagen um 19:00 Uhr sowie an Sonntagen um 9:30 bzw. 17:00 werden Veranstaltungen in der Einrichtung der Zeugen Jehovas abgehalten. Diese dauern ca. 2 Stunden. Von einer zusätzlichen Belastung zu den Spitzenstunden (16:15 und 17:15) ist durch den neuen Parkplatz demgemäß nicht auszugehen. Die Zufahrt wird durch den Gutachter als unproblematisch klassifiziert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich gemäß den Aussagen des Gutachters die Verkehrssituation bei allen drei Prognoseansätzen gegenüber dem Bestand unwesentlich verschlechtern wird, dennoch wurde immer eine ausreichende Verkehrsleistungsfähigkeit des Knotenpunktes ermittelt. Der zusätzliche Verkehr des SB-Markts und des Gewerbegebiets kann leistungsfähig abgewickelt werden. In diesem Zusammenhang ist außerdem darauf hinzuweisen, dass langfristig die Fahrbahn der Iggelheimer Straße aufgeweitet werden soll. Dies würde die Abbiegemöglichkeiten auch zu den bereits vorhandenen Märkten erleichtern.

5.4 INNERE ERSCHLIEßUNG

Die Planungen sehen einen Parkplatz mit 93 Pkw-Stellplätzen für den Supermarkt und 19 Stellplätze für den weiteren Betrieb vor, der von der Iggelheimer Straße aus mit 2 Zufahrten erschlossen wird. Der neue Parkplatz der Zeugen Jehovas (ca. 42 Parkstände) erhält eine eigene Zufahrt.

Der Verkehrsraum der Iggelheimer Straße ist derzeit auf Höhe des Plangebietes im Bestand von Nord nach Süd wie folgt gegliedert:

Internetfassung

ca. 1 m Radweg / ca. 1,20 m Streifen mit Baumquartieren / ca. 6,70 m Fahrbahn / ca. 2,50 m Geh- und Radweg.

Somit führt an dem Plangebiet derzeit kein adäquater Gehweg entlang. Auch der Radweg entspricht nicht den vorgeschriebenen Maßen. Zukünftig soll entlang der Iggelheimer Straße ein Geh- und Radweg von 3,00 m Breite errichtet werden. Dabei wird ein Streifen in einer Breite von 2,50 m auf dem Grundstück des Investors zur Verfügung gestellt. Zusätzlich werden 0,50 m des verbleibenden Gehwegs in Anspruch genommen. Die ca. 1,70 m breite Restfläche (Grünstreifen und Radweg) verbleibt als Reserve, denn langfristig ist auch die Verbreiterung der Iggelheimer Straße bis zur Einfahrt des Lidl - Markts vorgesehen. Die Fahrbahn soll auf ca. 8,40 m aufgeweitet werden. Die dort befindliche Baumreihe kann bis zu diesem Zeitpunkt erhalten bleiben. Vorsorglich wird jedoch auf dem Grundstück des Investors zwischenzeitlich eine Neupflanzung angelegt.

Da der neu zu errichtende SB - Markt vor allem eine Nahversorgungsfunktion übernehmen soll, wird auf die Anbindung für den Fußgänger- und Radverkehr ganz besonders Wert gelegt.

Durch die Fußgänger und Radfahrer wird das Plangebiet aus Richtung der Kurt – Schumacher - Straße aber auch aus dem benachbarten Wohngebiet über die Lina - Sommer - Straße erreicht. Daher wird der Investor im östlichen Bereich des Grundstücks im Bereich der Einmündung der Lina - Sommer - Straße eine Querungshilfe (Insel) von 2,00 m Breite für Fußgänger und Radfahrer über die Iggelheimer Straße errichten. So wird ein Passieren einzelner Fahrbahnen möglich, ohne den Verkehrsfluss zu unterbrechen. Damit kann ein gefahrloses Überqueren der Straße erfolgen. Der Investor wird über den städtebaulichen Vertrag zur Realisierung der Querungshilfe verpflichtet werden.

Auf Höhe der Anlage wird die Straße schon im Zuge der Baumaßnahme des Supermarkts auf einer Länge von 36,00 m verbreitert.

Durch die Anlage des Radweges und die Errichtung der Querungshilfe wird zukünftig eine angemessene Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben sein.

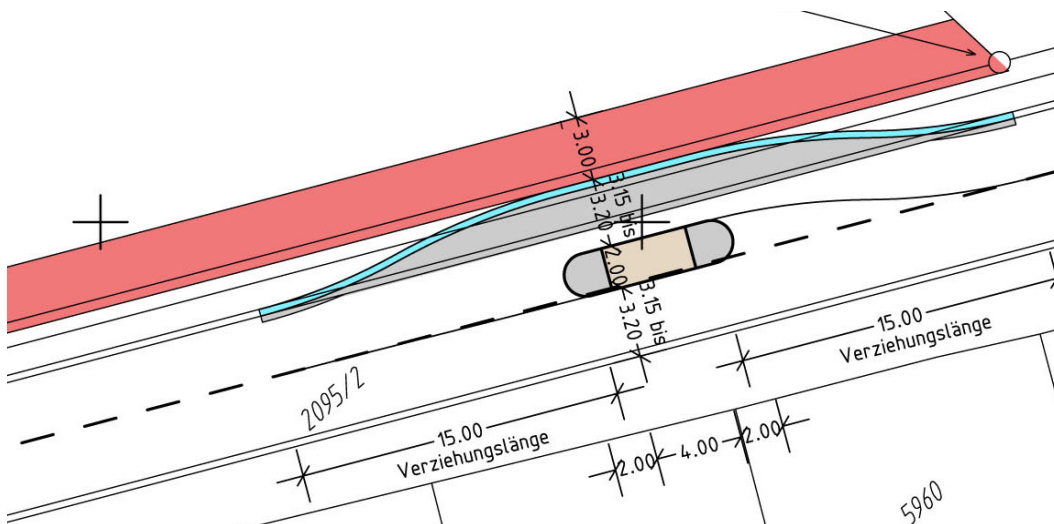


ABBILDUNG 9: PLAN DER QUERUNGSHILFE, OHNE MAßSTAB

Die derzeit vorhandene Fußgängerbrücke zwischen dem Betriebsgelände der Firma Tyco Electronics AMP GmbH und dem Mitarbeiterparkplatz soll zurückgebaut werden. Die Brücke befindet sich im Privateigentum der Firma Tyco Electronics AMP GmbH, ein Erhalt der Brücke wird nicht gewünscht. Auch von Seiten der Stadt Speyer ist ein Erhalt der Brücke nicht notwendig. Es besteht keinerlei Bezug zur Haltestelle Speyer Nord-West und der Bahntrasse. Der Übergang über die Bahnleise wurde ca. 150 m weiter westlich im Zusammenhang mit dem S-Bahnhalt erstellt.

6. ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Zur Unterbringung des gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Lebensmittelmarkts ist eine Festsetzung nach § 11 BauNVO (**Sondergebiet Nahversorgung**) erforderlich. Dabei erfolgt eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 1600 m², zuzüglich 100 m² Bäckereiverkauf und Café. Die Festsetzung basiert einerseits auf der städtebaulichen Konzeption des Projektträgers Günter Ullrich Projektentwicklung, Rüsselsheim sowie auf den Zielen der Raumordnung und Landesplanung; sie entsprechen insbesondere den Vorgaben zur Größe der Verkaufsfläche des raumordnerischen Entscheids vom 16.10.2007. Insgesamt soll durch diese Festsetzungen gewährleistet werden, dass die Zentrenstruktur Speyers, dabei gilt der Innenstadt besondere Beachtung, nicht durch Märkte in unangemessener Größe sowie mit innenstadttypischen Sortimenten beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung eines eingeschränkten **Gewerbegebietes (GEe)** erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Fläche für Wohnzwecke aufgrund der Lage zwischen Bahnlinie, SB – Markt und Iggelheimer Straße nicht geeignet ist. Die Festsetzung eines Mischgebiets ist daher nicht zielführend. Auch die Ausweisung eines „reinen“ Gewerbegebietes an dieser Stelle ist aufgrund der benachbarten Wohnbebauung nicht möglich. § 50 BImSchG steht dem entgegen.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in welchem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also solche Betriebe, die nach Auswirkungen und Störungsgrad auch in Mischgebieten zugelassen werden können, wird die Planung immissionsrechtlichen Belangen gerecht. Des Weiteren wird so ein Pufferbereich zwischen dem Industriegebiet im Norden und den südlich anschließenden allgemeinen Wohngebieten geschaffen. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wird sich im Baugenehmigungsverfahren unter anderem nach den für Mischgebieten einschlägigen Immissionsschutzwerten richten.

Im Hinblick auf die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt ist die planerische Zielaussage dahingehend ausgerichtet, Nebenzentren nicht durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment zu einem Konkurrenzstandort für die Innenstadt werden zu lassen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es generell geboten, die vorhandene Zentrenstruktur in Speyer, welche die verbrauchernahe Versorgung sichert, zu erhalten bzw. zu stärken. Nicht nur das Entstehen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sondern vor allem auch das Entstehen von unter Umständen vielen „kleineren“ Läden mit zentrenrelevanten Produkten würde dieser Zielsetzung widersprechen. Vor diesem Hintergrund werden im Gewerbegebiet innenstadtrelevante Sortimente generell ausgeschlossen. Aus selbigem Grund erfolgt hinsichtlich der Einzelhandelsvorhaben eine Beschränkung der Geschossfläche auf max. 1200 m². Das bedeutet es ist eine Verkaufsfläche von 700 bis 800 m² zulässig.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden im Hinblick auf das benachbarte allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen, da durch diese Form des Gewerbes die im Vorfeld genannten Wohn- und Mischgebiete beeinträchtigt wären. Berührungspunkte für die Wohnbevölkerung, insbesondere für Kinder und Jugendliche, sollen vermieden werden. Dasselbe gilt für Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops und Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund.

Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, weil sie eine wesentliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung, vor allem zur Abend- und zur Nachtzeit, infolge des hohen Kundenverkehrs bedeuten würden.

Tankstellen werden wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens und der damit einhergehenden Lärmbelastung für das benachbarte Wohngebiet für nicht zulässig erklärt.

6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Es werden jeweils Obergrenzen festgesetzt. Damit wird sowohl den Erfordernissen der wirtschaftli-

chen Ausnutzung der Flächen als auch der Begrenzung der Versiegelung Rechnung getragen. Die festgesetzten Grundflächen überschreiten nicht die nach BauNVO §17 vorgegebenen Obergrenzen.

Im Sondergebiet Nahversorgung ist für den Supermarkt, das Vordach, die Bäckerei und deren Eingang, den Leergutkäfig, die Anlieferung und die Trafostation eine Grundfläche (GR) bis max. 2820 m² zulässig.

In Ergänzung der festgesetzten Grundflächen wird im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale GRZ für die Überschreitung durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen festgesetzt.

Die Stellplätze dürfen außerhalb der Baufenster jedoch nur in den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden (siehe Punkt 6.4).

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine GRZ von maximal 0,8 zulässig.

Um die Baukörper in das Orts- und Stadtbild einzufügen und einen Gestaltungsrahmen für die Baukubaturen zu erhalten, werden im Bebauungsplan Gebäudehöhen als Obergrenzen festgesetzt. Im Sondergebiet wurden die Gebäudehöhen auch von den konkreten Vorhabensanforderungen abgeleitet. Ursprünglich war die Festsetzung einer Firsthöhe von 8,50 m vorgesehen, womit eine Orientierung an den benachbarten Märkten Aldi und Lidl stattfand. Allerdings wurde im Verlauf des Verfahrens deutlich, dass eine Firsthöhe von 12,50 m notwendig ist, um den für die Dachbegrünung notwendigen Unterbau anordnen zu können. Zudem soll hier ein Pultdach errichtet werden. Somit wird bei einer Breite des Gebäudes von insgesamt 38,00 m hier auch bei einer flachen Dachneigung eine Firsthöhe ca. 12,50 m erreicht werden. Die im Vergleich zu der Nachbarbebauung größere Gebäudehöhe erscheint städtebaulich verträglich, da das Gebäude weiter von der Iggelheimer Straße zurückversetzt ist.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet orientieren sich die Höhenfestsetzungen an den Maßen des Sondergebiets. Dies wird vor allem deswegen erforderlich, da gegebenenfalls, je nach zukünftiger Nutzung, ein Anbau an den Lebensmittelmarkt vorgesehen ist.

6.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen zu den durch Baugrenzen definierten Baufenstern (überbaubare Grundstücksfläche) an den Gebäudestellungen des städtebaulichen Konzepts des Projektentwicklers. Gewisse Gestaltungsspielräume sind im Hinblick auf die notwendige Flexibilität für den Investor offen gelassen worden. Durch die Festsetzung der Obergrenze der Grundfläche (GR) und der Normierung einer Mindestgröße der „Fläche zum Anpflanzen“ (A1) wird jedoch die Möglichkeit der Versiegelung begrenzt. Die Gebäudestellung kann zwar innerhalb des Baufensters variieren, das Baufenster kann jedoch nicht ganz ausgenutzt werden. Auf diese Weise wird eine zu starke Überbauung des Grundstücks verhindert, gleichzeitig wird jedoch die für den Investor erforderliche Flexibilität gewährleistet.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen, um die Bodenversiegelung zu minimieren, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt, außer für die beschriebenen Ausnahmen (siehe Punkt 6.9), ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

Nur im Bereich der Stellplatzanlagen im Sondergebiet können ausnahmsweise Unterstände für Einkaufswagen sowie untergeordnete Anlagen zur Versorgung der Märkte zugelassen werden.

6.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Zur städtebaulichen Ordnung dürfen Stellplätze im Sondergebiet Nahversorgung und im eingeschränkten Gewerbegebiet nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.5 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Zur Gewährleistung einer Fuß- und Radwegeanbindung werden im Bebauungsplan öffentliche

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radwege festgesetzt.

Da die Fläche östlich des eingeschränkten Gewerbegebiets den Zeugen Jehovas als Parkplatz zur Verfügung gestellt werden soll, und damit nur Ziel und Quellverkehr einer bestimmten Personengruppe zu erwarten ist, wird sie als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

6.6 FESTSETZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Gemäß LWG Rheinland - Pfalz ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, bei vertretbarem Aufwand, zu verwerten, zu versickern oder über ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abzuleiten. Demgemäß soll das anfallende Oberflächenwasser in den Grünflächen des Plangebiets versickert werden (siehe auch Kapitel 7.5). Es werden entsprechende Flächen durch Festsetzungen gesichert.

6.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1A BAUGB)

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB)

ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 25 A UND B BAUGB)

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen zum einen die Eingriffe in Natur und Landschaft verringert und ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Bebauungsplangebiet verankert werden. Zum anderen soll eine Gestaltung des Stadtbildes an dieser Stelle gewährleistet werden (siehe auch Kapitel 7.2).

6.8 BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS.1 NR. 24 BAUGB)

Mit den Festsetzungen wird die innerhalb des Schallschutzgutachtens erarbeitete Konzeption im Bebauungsplan verankert, um einen Schutz der Wohnbebauung entlang der Iggelheimer Straße zu gewährleisten.

6.9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 ABS. 4 BAUGB (I.V.M. § 88 ABS. 1 UND § 10 LBAUO)

Auf Grund der exponierten Lage des Plangebiets am Stadteingang wurden örtliche Bauvorschriften normiert, um eine qualitätsvolle bauliche Nutzung und Ausstattung zu garantieren.

DACHFORM / DACHAUFBAUTEN

Vor dem Hintergrund, dass eine Dachbegrünung festgesetzt wurde, sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig.

Die Projektentwickler verfolgen die Absicht, die Fassade zur Iggelheimer Straße offen und einladend zu gestalten, Entwurfs-element ist ein großzügig verglaster Eingangsbereich. Von technischer Seite aus gesehen, möchte der Investor, zur Bahn hin entwässern. Daher sollte auch hier der tiefste Punkt der Dachfläche liegen. Vor dem Hintergrund der technischen Zwangspunkte und der geplanten Fassadengestaltung soll die Dachfläche des Pultdachs zur Bahn hin geneigt werden.

Durch das Ausschließen von Dachaufbauten soll ein uneinheitliches Erscheinungsbild vermieden werden.

FASSADEN UND FARBGESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Festsetzungen bezüglich Fassaden- und Farbgestaltung sollen ein gestalterisches Einbinden

der Gebäude in die vorhandenen Strukturen gewährleisten und zudem eine Anpassung an ortstypische Gegebenheiten sicherstellen.

Für die Gestaltung der Außenflächen der Gebäude wurden unter anderem auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) ausgeschlossen. Der Remissionswert oder Hellbezugswert gibt prozentual an, um wie viel heller ein bunter oder unbunter Farbton im Vergleich zu einer reinweißen Fläche ist. Reines Weiß oder sehr helle Töne haben Remissionswerte von 80 - 100. Reines Schwarz oder sehr dunkle Töne haben Remissionswerte von 0 - 15. Diese extremen Farbwerte würden sich störend auf das Ortsbild auswirken. Nicht zu den Leuchtfarben oder zu den Farben mit den oben beschriebenen Remissionswerten gehört die Farbe Rewe – Rot.

Aus gestalterischen Gründen soll ab einer Länge von 30 m eine Fassadengliederung erfolgen. Eine senkrechte Fassadengliederung kann in Form von Öffnungen, Glasflächen, Putzlisenen oder gleichwertigen Elementen ausgeführt werden.

AUßENANLAGEN

Durch die Festsetzung soll eine Eingrünung des Grundstückes und der Einfriedung an sich gewährleistet werden. Ähnlich wurde auch bei den Bebauungsplänen zu den Nachbargrundstücken verfahren.

Die Festsetzungen zur Ausführung der Schallschutzmauer haben einerseits einen funktionellen Hintergrund, durch die Materialien soll ein Reflektieren des Schalls verhindert werden. Andererseits soll ein Beitrag zur Stadtgestalt erfolgen.

WERBEANLAGEN

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen (Schriftsatz und Plakattafeln) soll höchstens 40 % (also deutlich weniger als die Hälfte) der Fassadenlänge betragen. Auf diese Weise kann dem Werbebedürfnis des Investors ausreichend Rechnung getragen werden, ohne dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes erfolgt. Da das Gebäude mit seiner langen Seite der Straße zugewandt ist, würden sich Werbeanlagen in größerer Länge störend auf das Stadtbild auswirken, da große Teile der Fassade überdeckt werden könnten.

Um einer gestalterisch nachteiligen Entwicklung des Gebietes entgegen zu wirken, sollen sich Werbeanlagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Fläche befinden. Eine Einfahrtsstele und eine Gemeinschaftswerbeanlage, mit der dem Werbebedürfnis des Investors und auch dem des Betriebs im eingeschränkten Gewerbegebiet entsprochen werden kann, können jedoch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche platziert werden, wenn Leichtigkeit Verkehrs nicht gefährdet wird. Die Anlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m und 7,70 m nicht überschreiten. Auch die benachbarten Märkte haben bereits in ihren Einfahrtsbereichen entsprechende Werbeanlagen errichtet.

Ausnahmsweise sind auch jeweils 5 Fahnenmasten entlang der Iggelheimer Straße und entlang der Grenze zu Aldi außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern hierdurch keine Baumpflanzungen oder die Belange der Nachbarn tangiert werden. Auch die Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht gefährdet werden. Vor dem Hintergrund, dass sich die Fahnenmasten entlang der Iggelheimer Straße zwischen den Bäumen der neu anzupflanzenden Baumreihe befinden und die zum Aldi – Markt hingewandten Fahnen von der Iggelheimer Straße aus nur in untergeordneter Weise in Erscheinung treten, können Werbeanlagen in dieser Form errichtet werden.

Die Investoren möchten auch, im Hinblick auf die Einsehbarkeit von der Bahn und vom S-Bahnhalt aus, die anderen Gebäudeseiten zu Werbezwecken nutzen, so dass zu allen Gebäudeseiten Werbeanlagen errichtet werden können. Auch Aldi und Lidl nutzen diese Möglichkeit.

FREILAGER

Im Hinblick auf eine mögliche Minderung der Stadtgestalt und auch im Hinblick auf Beeinträchtigungen des gegenüberliegenden Wohngebietes ist es geboten Freilager (auch den Leergutkäfig) im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zuzulassen und im eingeschränkten Ge-

werbegebiet gänzlich auszuschließen.

7. UMWELTBELANGE

7.1 VORPRÜFUNG ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Der Lebensmittelmarkt wird aufgrund der Größe seiner Verkaufsfläche als großflächiges Einzelhandelsvorhaben eingestuft. Dementsprechend ist gemäß UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Hierbei sind gemäß UVPG auch Summationswirkungen zu beachten. Daher wurde für das komplette Plangebiet durch das Büro Modus Consult (Speyer) im Dezember 2007 eine entsprechende Prüfung, in der das Einzelhandelsvorhaben und das eingeschränkte Gewerbegebiet betrachtet wurden, durchgeführt. Die Vorprüfung endete mit dem Ergebnis, dass die Maßnahme zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt und demzufolge eine UVP-Pflicht im weiteren Verfahren nicht besteht. Demgemäß liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass ein beschleunigtes Verfahren nicht zum Einsatz kommen kann.

7.2 LANDSCHAFTSPLAN

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Modus Consult Speyer ein Landschaftsplan erstellt, welcher integrierter Bestandteil der Planung ist. Im Ergebnis besagt dieser Folgendes:

Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl kann davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung des Bauvorhabens keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Durch die Umnutzung des Planungsgebietes ist vielmehr mit einer positiven Versiegelungsbilanz zu rechnen. Da auch eine Dachbegrünung und eine Befestigung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt werden, erfolgt zusätzlich eine Aufwertung überbauter Flächenanteile.

Innerhalb des Gebiets sind 27 Einzelbäume vorhanden. Von den Bäumen entlang der Iggelheimer Straße wurde keiner zur Erhaltung festgesetzt, weil in diesem Bereich die Errichtung eines Fuß-Radweges vorgesehen ist.

Auch ein Erhalt der Bäume im inneren Bereich ist nicht möglich, da für den neuen Parkplatz ein komplett neuer Unterbau eingebracht werden muss. Das Wurzelwerk der Bäume ist dabei nicht haltbar, weil die Höhenverhältnisse dies nicht zulassen. Durch den Zuschnitt des Grundstücks sind die notwendigen Parkplätze nur noch schwer unterzubringen, auf weitere Parkplätze kann nicht verzichtet werden.

Der Baumverlust (27 Bäume) wird - aufgrund des dadurch verursachten Habitatverlustes sowie der beeinträchtigten klimatischen Funktionen und der Veränderung des Stadtbilds - als erhebliche Beeinträchtigung und damit als Eingriff gemäß § 9 LNatSchG gewertet. Dieser Eingriff kann innerhalb des Planungsgebiets durch Neuanpflanzungen ausgeglichen werden. Aufgrund der zeitlichen Verzögerung (time lag) kann jedoch durch einen Ersatz der Bäume im Verhältnis 1 :1 der Verlust nicht vollständig ausgeglichen werden, daher muss das ökologische Ausgleichsdefizit durch andere Aufwertungsmaßnahmen – wie die Festsetzung einer Dachbegrünung auf den geplanten Gebäuden - kompensiert werden.

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen ist ferner der Rückbau künftig nicht mehr benötigter befestigter Flächen vorgesehen. Durch Biotopentwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können zudem folgende Biotopstrukturtypen – neben den zu erhaltenden Biotopstrukturen (Grünstreifen entlang der Bahnlinie) – entwickelt werden:

- mindestens 27 Einzelbäume,
- Rasen- oder Staudenfläche im Bereich geplanter Grünflächen (z.T. evtl. Versickerungsflächen),
- extensive Dachbegrünung,
- Erhalt der Frischluftschneise entlang der Bahnlinie.

Die ursprünglich im Landschaftsplan vorgesehenen vier Baumpflanzungen entlang der Bahnlinie

können jedoch nicht erfolgen, da der erforderliche Mindestabstand von 12,00 m zur Gleismitte nicht eingehalten werden kann und auch ein Verschieben der Standort näher an die geplante Hauswand nicht möglich ist. Die Baumstandorte müssen daher entfallen. An der Gesamtzahl der im Plangebiet mindestens erforderlichen 27 Baumstandorte ändert sich nichts, da bislang ein leichter Überhang vorhanden war.

FAZIT

Unter Berücksichtigung einer entsprechenden artenreichen Gehölzauswahl zusammen mit der Dachbegrünung können die ermittelten naturschutzfachlichen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden. Zudem wird das Stadtbild im Plangebiet neu gestaltet. Die Entwicklungsmaßnahmen wurden innerhalb des Landschaftsplans durch entsprechende Vorschläge für Festsetzungen für den Bebauungsplan dargelegt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

7.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden die Geräuscheinwirkungen der Bauvorhaben auf die Umgebung durch das Büro Modus Consult (Speyer) untersucht und bewertet. Zur Beurteilung wurde die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 herangezogen.

Zunächst wurden in einer Betrachtung der Bestandssituation die Emissionen der beiden vorhandenen SB – Märkte und der Firma Tyco begutachtet. Man kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bestand am Tag um bis zu 0,4 dB(A) und in der Nacht um bis zu 7,3 dB(A) überschritten werden (Schichtwechsel Tyco –Parkplatz).

Im Folgenden wurden die, durch die geplanten Märkte verursachten Geräusche ermittelt:

7.3.1 ANLAGENLÄRM

Innerhalb der Untersuchung wurde hinsichtlich der Märkte der anlagenbezogene Lärm betrachtet. Hierbei wurden die Geräusche, welche durch die Anlagen selbst, die Geräusche, welche auf dem Parkplatz durch die Ein- und Ausparkvorgänge entstehen und die Geräusche, welche durch die Anlieferung verursacht werden, berücksichtigt. Auch die bereits bestehende Vorbelastung durch die Märkte Aldi, Lidl und die Firma Tyco wurde mit einkalkuliert.

Der schalltechnischen Beurteilung werden folgende Betriebszeiten zugrunde gelegt:

- Zeitraum, in dem der Kundenverkehr des Nahversorgers an- bzw. abfährt: Werktag 7:00 Uhr - ca. 22:30 Uhr; weiterer Betrieb 8:00 Uhr - 20:00 Uhr,
- Zeitraum, in dem die Beschäftigten des Nahversorgers an- bzw. abfahren: Werktag 6:00 Uhr - ca. 22:30 Uhr; weiterer Betrieb 7:30 Uhr - 20:30 Uhr,
- Zeitraum der Anlieferung von Waren mit Lkw am Nahversorger: Werktag 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr; weiterer Betrieb 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

ANLAGENGERÄUSCHE

Die haustechnischen Anlagen (Aggregate zur Be- und Entlüftung bzw. Kühlung der Räume) werden an der Nordfassade des Gebäudes montiert. Der Schalleistungspegel solcher Anlagen beträgt in der Regel ca. 80 dB(A). Auf Grund der Ausrichtung der Anlagen nach Nordosten sowie der relativ großen Entfernung zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen sind die Geräuscheinwirkungen einer solchen Anlage vernachlässigbar gering. Eine Berücksichtigung ihrer Schallabstrahlung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

ANLIEFERUNG

Die Anzahl der Lkw-Fahrbewegungen wird aufgrund der durchorganisierten Logistik des Nahversorgungsmarkts mit durchschnittlich insgesamt 8 an- und abfahrenden Lkw-Fahrbewegungen am Nahversorgungsmarkt angesetzt. Daraus ergeben sich 4 Lkw/Tag, die rückwärts in die Warenan-

lieferung rangieren, abladen und wieder abfahren. Es wird angenommen, dass ein Lkw den Rewe - Markt zwischen 6.00 und 7.00 Uhr und 3 weitere Lkw den Rewe - Markt zwischen 7.00 und 20.00 Uhr beliefern. Der zusätzliche Betrieb wird durch 1 Lkw zwischen 8.00 und 20.00 Uhr beliefert. Eine Anlieferung in der Nacht ist nicht vorgesehen.

Die angelieferte Ware wird an der eingehausten Laderampe entladen. Während des Vorgangs ist das Rolltor geschlossen. Der Vorgang ist aus schalltechnischer Sicht vernachlässigbar und wird als Schallquelle nicht berücksichtigt.

EIN- UND AUSEMPARKVORGÄNGE

Für den Gewerbebetrieb, dessen Nutzung derzeit noch nicht bekannt ist, wird das Verkehrsaufkommen nach den Vorgaben aus der Parkplatzlärmstudie 2007 prognostiziert. Da ein weiterer Lebensmittelmarkt und andere zentrenrelevante Sortimente baurechtlich ausgeschlossen sind, wird mit 0,04 Pkw-Bewegungen pro Stunde je Quadratmeter Verkaufsfläche wie bei Bau- und Möbelmärkten gerechnet.

An Werktagen um 19.00 Uhr sowie an Sonntagen um 9.30 Uhr bzw. 17.00 Uhr werden Gottesdienste in der kirchlichen Einrichtung abgehalten. Diese dauern ca. 2 Stunden. Es wird angenommen, dass auf dem im Plangebiet liegenden Überlaufparkplatz am hier betrachteten Werktag ca. 12 Kirchenbesucher parken.

Hinsichtlich der Verkehrserzeugung des Rewe - Markts wurden verschiedene Szenarien begutachtet:

- In einem Szenario erfolgt, eine Bestimmung des Kundenaufkommens anhand der Werte aus der Parkplatzlärmstudie. Bei dieser Berechnung geht man jedoch von sehr hohen Verkehrswerten aus. Für kleine Verbrauchermärkte bis zu 5.000 m² Netto-Verkaufsfläche wird der Wert von 0,1 Pkw-Bewegungen pro Stunde je Quadratmeter Verkaufsfläche angenommen. Es ergeben sich somit 2.720 Pkw-Bewegungen für Beschäftigte und Kunden des Rewe - Markts. In der Parkplatzlärmstudie selbst ist ausgeführt, dass man sich bei Anwendung derselben immer auf der „sicheren Seite“ befindet. Die Betrachtungen nach Parkplatzlärmstudie können demnach als Worst-Case angesehen werden.
- In einem anderen Szenario wurden zur Ermittlung des Kundenaufkommens, als realistischer Ansatz mit exaktem Marktbezug, Verkehrswerte aus einer Prognose basierend auf einer Studie der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) zu Grunde gelegt. Innerhalb des durchgeführten Raumordnungsverfahrens wird von 4,8 Mio € Umsatz ausgegangen. Mit einem üblichen Ansatz von 15 € pro durchschnittlichem Einkauf und bei 300 Öffnungstagen werden somit 1.066 Kunden ermittelt. Unter der Annahme, dass 80% dieser Kunden mit dem eigenen Auto anfahren, ergeben sich bei Betrachtung von An- und Abfahrt 1.706 Pkw-Bewegungen.

Das Gutachten macht deutlich, dass nur der Markt an sich in Verbindung mit einer Schallschutzwand nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte führen würde, in beiden Szenarien kommt es nur in der Gesamtbetrachtung mit Aldi und Lidl für die gegenüberliegende Wohnbebauung zu Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm am Tag um bis zu max. 2 dB(A).

Eine Überschreitung der Richtwerte in der Nacht findet, bedingt durch den Wegfall der Parkplätze der Firma Tyco, nicht mehr statt, womit in diesem Zeitraum eine deutliche Verbesserung erreicht wurde.

In Folge der Überschreitung der Tagesgrenzwerte wurde eine Schallschutzkonzeption erarbeitet. Nachdem man verschiedene Maßnahmen geprüft hat, wurde im Sinne einer Optimierung die Anlieferung von der Nordseite des Geländes zwischen die beiden Märkte verlegt. Die Anlieferung wird eingehaust und mit einem Rolltor versehen. Des Weiteren wird zur Iggelheimer Straße hin und auf der Grenze zum benachbarten Lidl-Markt eine Schallschutzwand mit bis zu 3,00 m Höhe errichtet. Dadurch ergibt sich für die Anlieger direkt gegenüber eine Verbesserung von bis zu 2 dB(A). Weitere Maßnahmen sind laut Gutachter nicht zielführend.

Trotz dieser Schallschutzmaßnahmen werden bei beiden Szenarien die Schallschutzwerte an drei

Immissionsorten überschritten (siehe Abbildung 10 und 11). An den Gebäuden Felkeweg 42/44, und 46/48 waren bereits durch die Vorbelastung durch Aldi und Lidl Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen. Diese Überschreitungen erhöhen sich bei Anwendung der Parkplatzlärmstudie maximal von 55,4 auf 55,9 dB(A), bei Anwendung der GMA - Studie von 55,4 auf 55,7 dB(A). Allerdings sind gemäß Gutachter erst Erhöhungen ab 2 - 3 dB(A) für das menschliche Ohr wahrnehmbar.

An den Gebäuden Felkeweg 36/40 finden erstmals Überschreitung des Richtwertes der TA-Lärm statt. Diese betragen bei Anwendung der Parkplatzlärmstudie 0,8 dB(A) und bei zu Grunde legen der von Seiten der GMA ermittelten Werte 0,3 dB(A).

Gemäß TA-Lärm sind Überschreitungen um bis zu 1,0 dB(A) jedoch zulässig, wenn sichergestellt ist, dass dauerhaft keine höheren Überschreitungen stattfinden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen: Gebäudestellung, Einhausung der Anlieferung, Lärmschutzwand und zu Grunde legen der Parkplatzlärmstudie als Worst-Case Betrachtung kann dieses dauerhafte Sicherstellen angenommen werden.

Da die Gutachter allerdings Zweifel hatten, ob das ermittelte Verkehrsaufkommen nach den geforderten Berechnungsmethoden ein realistisches Abbild der tatsächlichen Situation wiedergibt, haben sie versucht das Gesamtergebnis wirklichkeitsnaher darzustellen und nicht nur auf theoretische Rechenannahmen zu stützen. Das bislang nach Parkplatzlärmstudie berechnete Kundenverkehrsaufkommen der beiden Discounter Aldi und Lidl wurde durch aktuelle Verkehrszählungen verifiziert. Der Gutachter führte an zwei Tagen (04. und 05. Februar 2009, 7.30 Uhr bis 20.30 Uhr) eine Verkehrszählung der Kunden-Pkw-Bewegungen der Discounter Aldi und Lidl (einschließlich P+R-Platz) durch, wobei mit einem Donnerstag bewusst ein sogenannter Angebotstag (höheres Kundenaufkommen aufgrund besonderer Sonderangebote) herangezogen wurde.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass das tatsächliche Pkw-Aufkommen selbst am Angebotstag sowohl bei Aldi, als auch bei Lidl immer unter dem Berechnungsansatz in den bislang verwendeten Lärmmodellen liegt. Während der Lidl-Markt in den Lärmprognosen mit (gerechneten) 3133 Pkw-Bewegungen einging, wurde tatsächlich nur 1744 bzw. 2005 Pkw (Angebotstag) gezählt. Bei Aldi ging man von rund 2478 Pkw-Bewegungen (gerechnet) aus; gezählt wurden 1514 bzw. 2211. Somit wurde die Vermutung der Gutachter bestätigt. Die berechneten Werte für die vorhandenen Märkte stellen einen in der Realität nicht erreichten Wert dar, womit davon auszugehen ist, dass auch die o.g. Prognosen mit den erhöhten Lärmwerten unrealistisch sind.

Die Gutachter haben daraufhin bei der Lärmprognose für die Gesamtplanung anstatt der berechneten Daten für die Kunden-Pkw-Bewegungen der vorhandenen Märkte die gezählten Daten zugrunde gelegt.

Bei dem Berechnungsansatz „GMA“ für das zukünftige Kundenaufkommen des Rewe-Markts – als projektspezifischer Ansatz – und unter Berücksichtigung o.g. Verkehrszählung für die Discounter werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen untersuchten Immissionsorten an beiden Zähltagen eingehalten. Der ungünstigste Wert beträgt 54,8 dB(A) (siehe Abbildung 12).

Bei dem Berechnungsansatz „Parkplatzlärmstudie“ – als Worst-Case-Ansatz – und unter Berücksichtigung o.g. Verkehrszählung für die Discounter werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen untersuchten Immissionsorten am Normaltag eingehalten. Lediglich am Angebotstag wird bei zwei untersuchten Anwesen der Richtwert von 55 dB(A) erreicht, bzw. bei einem von diesen im Obergeschoss um 0,2 dB(A) geringfügig überschritten (siehe Abbildung 13).

Der Gutachter fasst als Fazit zusammen, dass nicht davon auszugehen ist, dass dieses letztgenannte Szenario „Parkplatzlärmstudie“ tatsächlich eintreten wird, da das Verkehrsaufkommen hier deutlich überschätzt werden würde. Dies hätte auch der Vergleich „Berechnung nach Parkplatzlärmstudie“ und „Zählung“ bei dem Aldi- und Lidl-Kundenverkehr gezeigt. „Durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Geräuscheinwirkungen des Bauvorhabens wird sichergestellt, dass keine wahrnehmbare Erhöhung der Geräuschesituation eintritt und die Gesamtgeräuschbelastung den Immissionsrichtwert der TA-Lärm auch in Zukunft einhält. Der Gutachter bestätigt, dass die zukünftige Situation mit den vorhandenen Discountern und dem Bauvorhaben mit den schutzwürdigen Nutzungen schalltechnisch verträglich ist und nachts zu einer Verbesse-

rung der Geräuschsituation führt.“

Aus stadtplanerischer Sicht erscheinen die Argumentationskette und das Hinzuziehen von Verkehrszählungen insgesamt nachvollziehbar.

7.3.2 VERKEHRSLÄRM

Durch die Zusatzbelastung auf Grund des Verkehrs, der durch den Nahversorgungsmarkt erzeugt wird, ist grundsätzlich mit einer Zunahme der Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr an den schutzwürdigen Nutzungen zu rechnen.

Die Verkehrsbelastung auf der Iggelheimer Straße beträgt nach den Ergebnissen der Verkehrszählung derzeit ca. 9.000 Kfz/24h. Der Kundenverkehr der Märkte ergibt nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie 2007 bis zu 3.168 Kfz-Fahrten. Das Verkehrsaufkommen der kirchlichen Einrichtung wird mit 24 Kfz-Fahrten abgeschätzt. Insgesamt ergibt sich eine Verkehrserzeugung von 3.192 Kfz-Fahrten.

Unter der Annahme, dass das gesamte Verkehrsaufkommen zusätzlich zum bestehenden Verkehr der Iggelheimer Straße hinzukommen würde, wurde überprüft, ob der Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen maßgeblich zunimmt. So würde sich die Verkehrsbelastung auf der Iggelheimer Straße um ca. 2.240 Kfz/24h (ca. 20 %) westlich des Markts bzw. 960 Kfz/24h (ca. 11 %) östlich des Markts erhöhen. Eine Erhöhung der Emissionen des Verkehrslärms von 2,1 dB(A), d.h. rund 3 dB(A) nach den Rundungsregeln der RLS-90, tritt jedoch erst bei einer Zunahme der Verkehrsbelastung von mindestens 60 % ein. Eine solche Zunahme liegt hier, auch bei Annahme der konservativen Werte der Parkplatzlärmstudie, jedoch nicht vor, so dass die Zunahme des Verkehrs im Hinblick auf einen Anstieg der Lärmbelastung als nicht wesentlich bezeichnet werden kann.

7.3.3 FAZIT

Unter schalltechnischen Aspekten stellt die Stellung der vorgesehenen Gebäude (Ausrichtung der haustechnischen Anlagen für Kühlung und Lüftung nach Norden) in Verbindung mit der eingehausten Laderampe zwischen beiden Gebäuden und der Lärmschutzwand das Optimum dar.

Bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens aller Anlagen nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie 2007 unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Lärmschutzwand ergibt sich an den vorbelasteten Immissionsorten südlich der vorhandenen Märkte eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts von max. 0,8 dB(A). Nach Abschnitt 3.2.1, Absatz 3 der TA-Lärm sind Überschreitungen des Immissionsrichtwerts bis zu 1dB(A) zulässig, wenn sichergestellt ist, dass dauerhaft keine höhere Überschreitung stattfindet. Im vorliegenden Fall beträgt die Überschreitung weniger als der zulässige Wert von 1 dB(A). Die Untersuchungen zeigen, dass selbst mit dem Maximalansatz aus der Parkplatzlärmstudie 2007 die Bedingungen der TA-Lärm erfüllt werden können.

Wie in der Parkplatzlärmstudie ausgeführt, liegen die nach deren Vorgaben ermittelten Verkehrsmengen der vorhandenen Märkte sowie des vorgesehenen Rewe - Markts „auf der sicheren Seite“ (s. Parkplatzlärmstudie, Seite 84). Vor allem nach den durchgeführten Zählungen und auch den Ergebnissen der GMA-Studie sowie anderen Untersuchungen zum Verkehrsaufkommen von Verbrauchermärkten (z. B. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Ausgabe 2006) kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsmengen nach Parkplatzlärmstudie 2007 deutlich zu hoch angesetzt sind und die im Szenario ermittelte Geräuschsituation tatsächlich nicht eintreten wird.

Was den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen anbetrifft, so entsteht selbst bei Zugrundelegung der nach Parkplatzlärmstudie 2007 ermittelten Verkehrsmengen aller Märkte keine relevante Zunahme der Geräuschbelastungen durch Verkehrslärm an den schutzwürdigen Nutzungen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung des Schallschutzkonzeptes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte auftreten. Aufgrund der Bedeutung, die ein neuer Lebensmittelvollsortimenter für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für Speyer West und Nord hat, ist es gerechtfertigt, eine knappe Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. die minimale



Überschreitung bei einem Worst-Case-Szenario zu akzeptieren.

Gleichzeitig ist es der Stadt Speyer aber auch bewusst, dass eine zukünftige Verschlechterung der Lärmsituation unbedingt vermieden werden muss. Da die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet mit dem vorliegenden Projekt dann aber abgeschlossen ist, ist dies steuerbar.

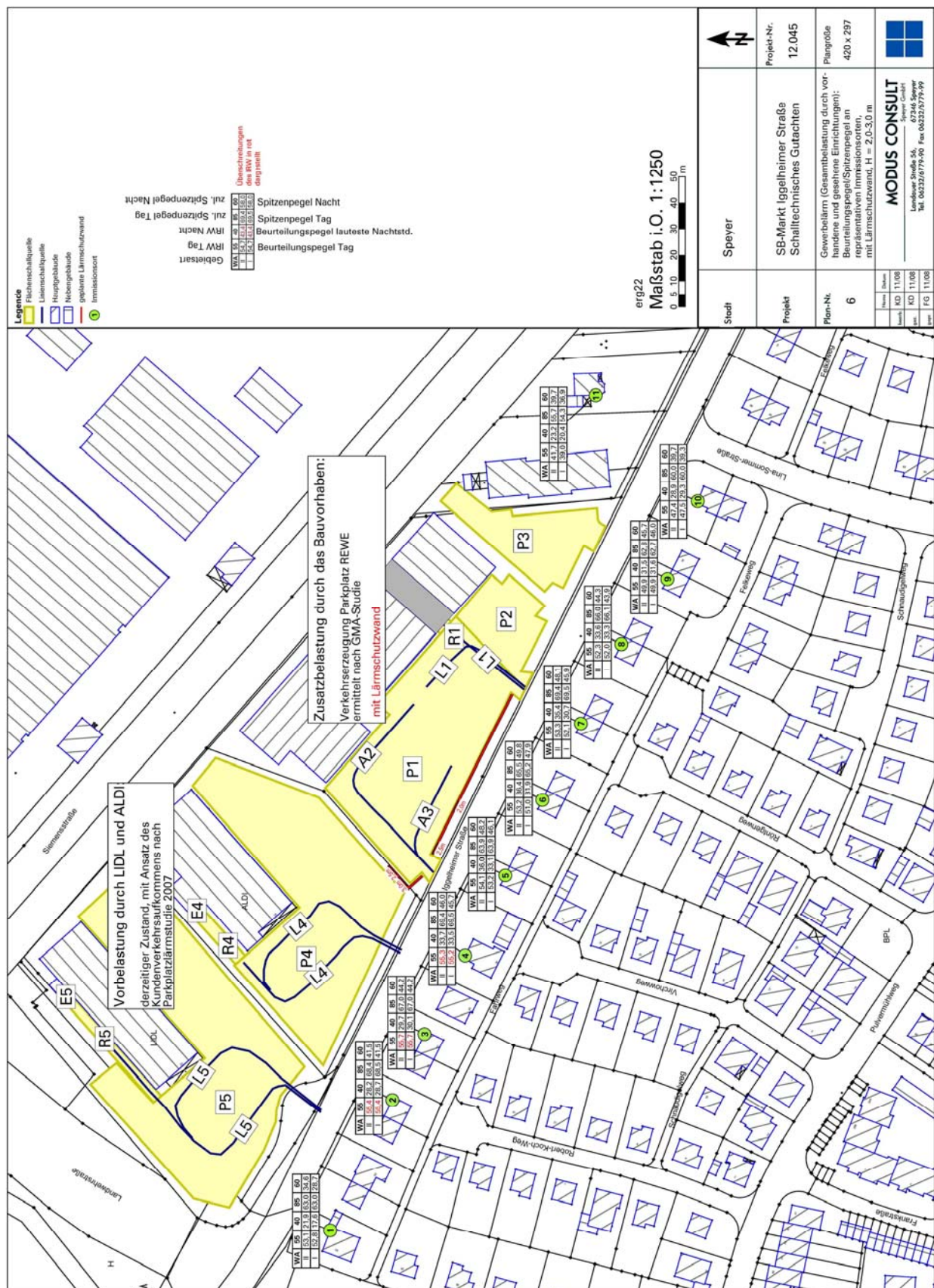


ABBILDUNG 10: DARSTELLUNG DES BEURTEILUNGSPEGELS/SPITZENPEGELS DER GESAMTBELASTUNG VERKEHRSERZEUGUNG PARKPLATZ REWE ERMITTELT NACH GMA-STUDIE

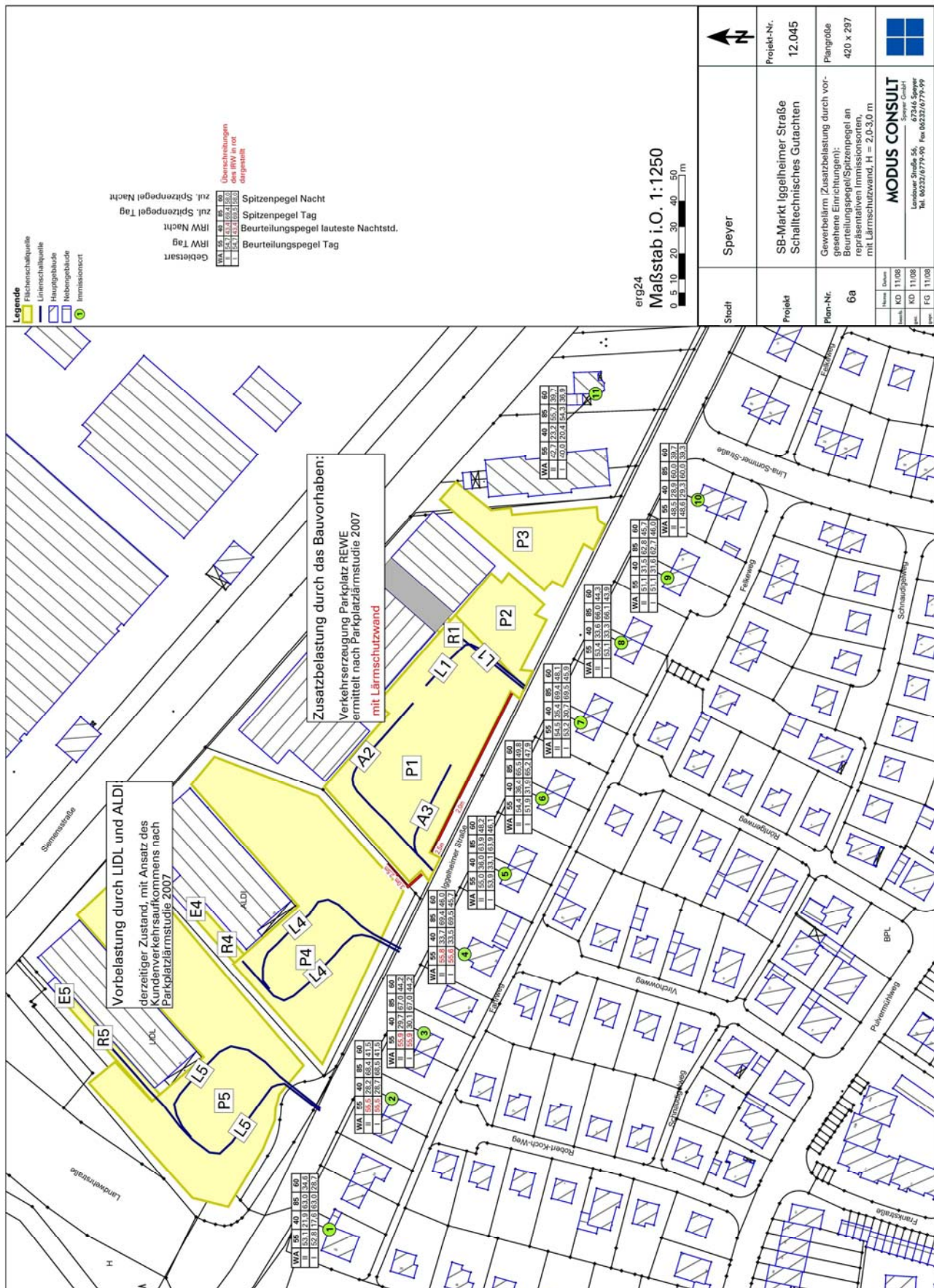


ABBILDUNG 11: DARSTELLUNG DES BEURTEILUNGSPEGELS/SPITZENPEGELS DER GESAMTBELASTUNG VERKEHRSERZEUGUNG PARKPLATZ REWE ERMITTELT NACH PARKPLATZLÄRMSTUDIE



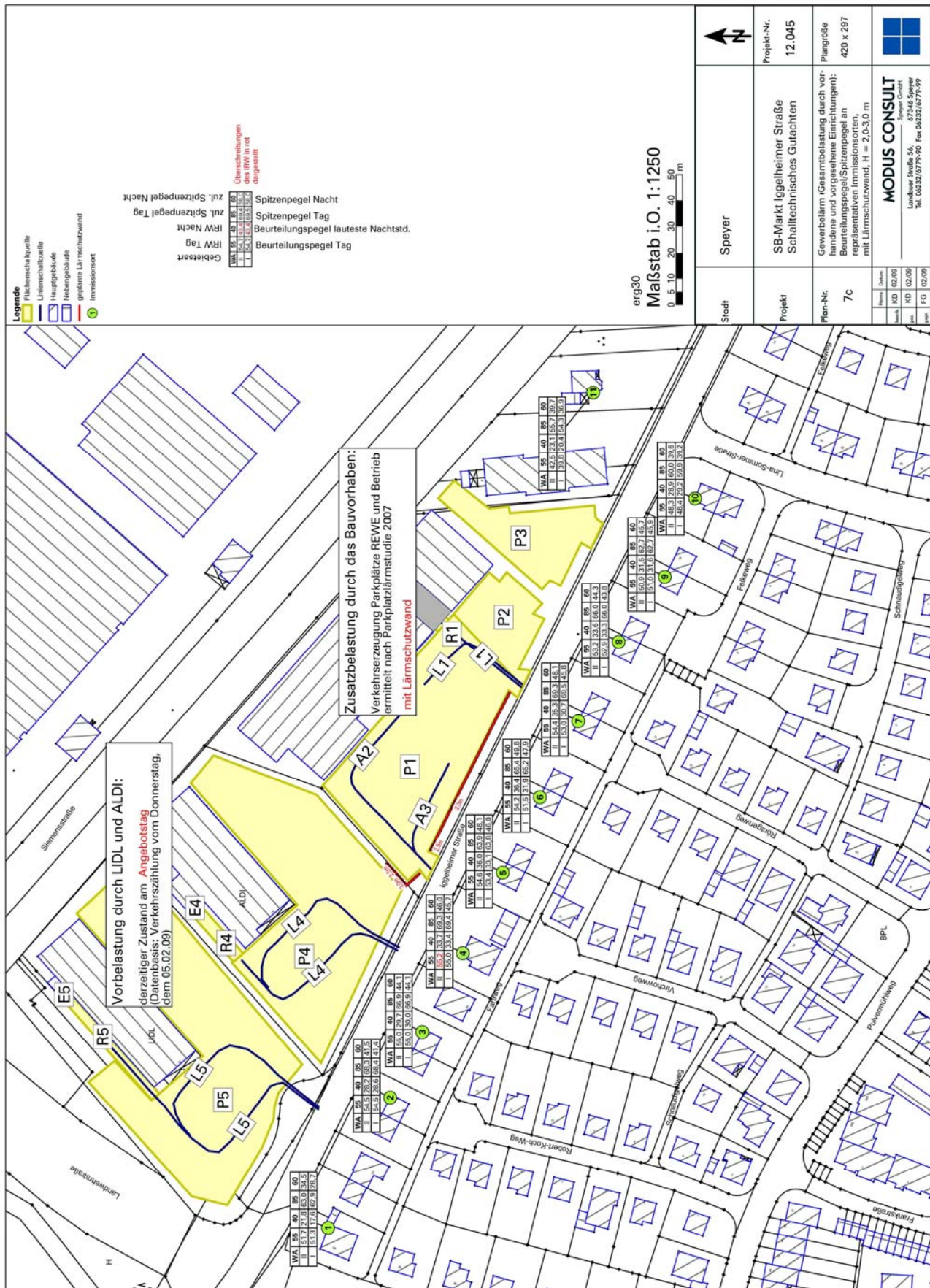


ABBILDUNG 13: DARSTELLUNG DES BEURTEILUNGSPEGELS/SPITZENPEGELS DER GESAMTBELASTUNG VERKEHRSERZEUGUNG PARKPLATZ REWE ERMITTELT NACH PARKPLATZLÄRMSTUDIE UND ZÄHLUNG DES VERKEHRSAUFKOMMENS ALDI UND LIDL

7.4 BODENSCHUTZ

Für den fraglichen Bereich sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Für das Plangebiet lassen sich ebenso keine Einträge in der Betriebsflächendatei der Stadt Speyer feststellen. Hinweise auf mögliche Altstandorte d. h. stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, liegen nicht vor. Das Grundstück wurde bis Anfang der 1970er Jahren landwirtschaftlich genutzt. Danach wurde ein Parkplatz angelegt und fast der gesamte Bereich oberflächlich asphaltiert. Untersuchungen im Vorfeld ergaben, dass der vorhandene CKW Schaden, der das benachbarte Industriegebiet betrifft, keinen Einfluss auf das Plangrundstück hat, da die Fließrichtung vom Grundstück weg verläuft. Insofern bestehen keine Verdachtsmomente hinsichtlich Altablagerungen, so dass unter diesen Randbedingungen keine entsprechende Begutachtung erforderlich wäre.

Dennoch wurde durch den zukünftigen Bauherrn vorsorglich eine Boden- und Baugrunduntersuchung (erstellt durch Pöyry GKW, Mannheim) beauftragt, in welcher die anfängliche Einschätzung bestätigt werden konnte. Die Feldarbeiten zur Entnahme von Bodenproben erfolgten am 31.01.2008. Es wurden insgesamt 6 Kleinrammbohrungen im Durchmesser 60 mm bis in Tiefen zwischen 3 m und max. 6 m unter GOK abgeteuft. An den stichprobenartig untersuchten Messpunkten wurden bei der derzeit bestehenden und planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzung unter bodenschutz- und wasserrechtlichen Gesichtspunkten keine bewertungsrelevanten Prüfwerte überschritten.

FAZIT

Entsprechend den Umwelttechnischen Erkundungen ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen; gemäß BBodSchG besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

7.5 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Innerhalb der oben genannten Baugrunduntersuchung wurde auch die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds geprüft. Man kam zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser innerhalb der Wechselfolge der vorhandenen sandigen Bodenbereiche grundsätzlich möglich ist. Daher soll zur Minimierung der Eingriffe in den Boden- und in den Wasserhaushalt das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Hierzu wurden entsprechende Flächen festgesetzt. Auch die Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Weise befestigt. Es ist seitens des Investors vorgesehen die Fahrflächen mit ungefastem Pflaster oder einer Schwarzdecke zu befestigen. Deren Niederschlagswasser soll über die Stellplätze und die umliegenden Grünbereiche (möglichst über Mulden) zum Versickern gebracht werden. Die auszuführende Dachbegrünung gewährleistet eine gewisse Rückhaltung und damit einen verzögerten Abfluss. Generell ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung nicht ersetzen. Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit der SGD Süd in Neustadt abzustimmen. Notüberläufe können nach Abstimmung mit den EBS und nach Genehmigung der SGD Süd realisiert werden. Die Details sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Der Bebauungsplan steht weiteren Maßnahmen nicht entgegen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser in ausreichender Qualität und Menge sowie mit Gas und Strom wird durch die Stadtwerke Speyer gewährleistet. Die genauen Anschlusswerte sind mit den Stadtwerken zu klären. Zur Sicherung der Stromversorgung des Geländes, ist die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig. Der Standort der Station wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

9. BODENORDNENDE MAßNAHMEN UND KOSTEN

Für die Stadt Speyer entstehen keine Kosten. Sämtliche mit der Planung verbunden Kosten, sind vom Investor zu übernehmen. Es wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in welchem die Übernahme der Kosten fixiert wird. Das komplette Gelände befindet sich im Eigentum des Inves-



tors. Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Änderungsplanung nicht erforderlich.