



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 012C
„Alte Speyerer Weide – 2. Neufassung –
Teilbebauungsplan II“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Verfahrensablauf	2
2. Lage des Plangebietes	3
3. Abgrenzung und Größe des Plangebietes	4
4. Bestehende Bauleitpläne der Stadt Speyer.....	6
4.1 Flächennutzungsplan der Stadt Speyer	6
4.2 Bebauungsplan Nr. 12 B „Alte Speyerer Weide – Neufassung - Teilbebauungsplan II“	6
5. Ziel und Zweck der Planung	7
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	8
7. Auswirkungen der Planung	11
7.1 Bestehende Betriebe	11
7.2 Landespflege	12
7.3 Altablagerung	12
7.4 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
7.5 Kosten	13
7.6 Entschädigungsansprüche (§ 42 BauGB)	13

1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Art. 12 G. v. 27.07.2001, BGBl. I S. 1950)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 12 G. v. 27.07.2001, BGBl. I S. 1950)

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

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Art 95 des Gesetzes v. 12.10.1999 (GVBl. S.325 ff).

Landespflegegesetz (LPfLG) in der Fassung vom 01.05.1987 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert durch Art. 240 des Gesetzes vom 12.10.1999, GVBl. S. 325 ff)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl 2004, S. 54)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes v. 12.10.1999, GVBl. S. 325ff)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07. 2001

Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG)vom 2. April 1998 (GVBl 1998, S. 97 zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.2.2001, GVBl. 2001, S. 29)

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 29.04.2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Alte Speyerer Weide – 2. Neufassung – Teilbereich II“ gefasst. In selbiger Sitzung wurden der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verabschiedet.

Der Aufstellungsbeschluss wurden im Amtsblatt Nr. 032/2004 am 05.05.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 002/2005 am 12.01.2005. Ebenso war in der Rheinpfalz am 13.01.2005 ein Hinweis enthalten. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 17.01.2005 - 28.01.2005 in der Verwaltung eingesehen werden. Innerhalb dieser Frist wurden keine Anregungen vorgetragen.

Gemäß § 4 BauGB wurde den Trägern öffentlicher Belange innerhalb der Frist von einem Monat die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit Anschreiben vom 27.01.2005 wurden diese auf-

gefordert, Anregungen zur Planung bis zum 01.03.2005 vorzutragen. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.03.2005 den Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt Nr. 017/2005 am 09.03.2005. Der Planentwurf lag in der Zeit vom 17.03.2005 - 20.04.2005 öffentlich aus. Anregungen wurden nicht vorgetragen. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 19.05.2005 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan fällt mit seinem Geltungsbereich vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Speyerer Weide – Neufassung – Teilbebauungsplan II“ . Durch den Bebauungsplan Nr. 12 C „Alte Speyerer Weide – 2. Neufassung – Teilbebauungsplan II “ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 B „Alte Speyerer Weide – Neufassung – Teilbebauungsplan II“ ersetzt werden.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

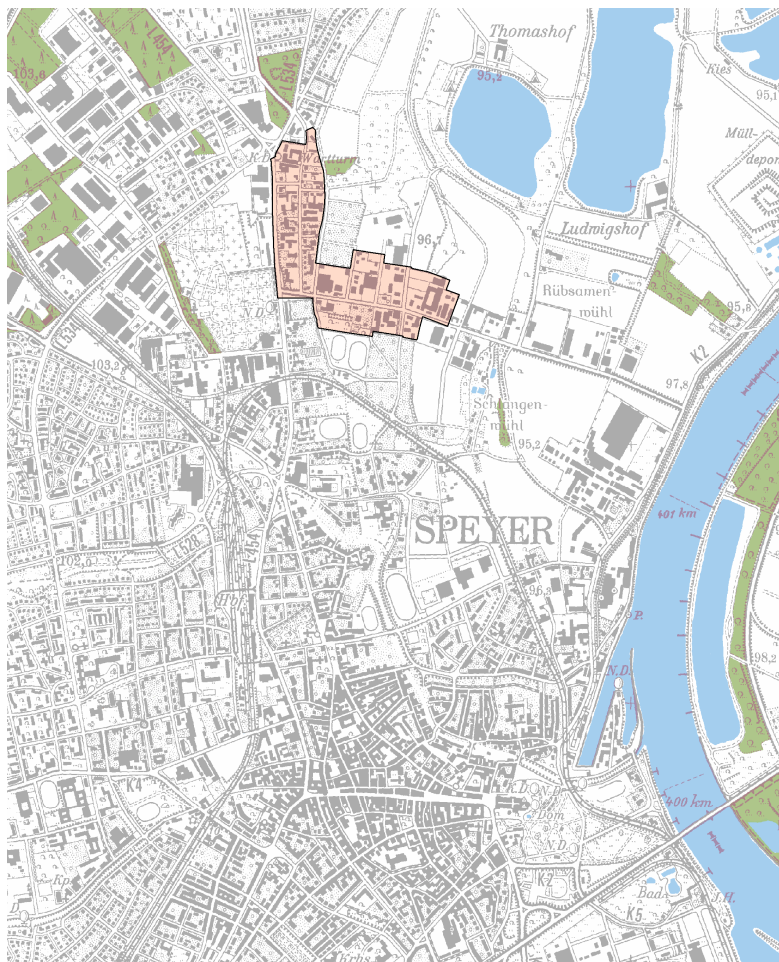


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet Speyers und umfasst Teilbereiche des Gewerbegebiets Austraße.

Über die „Austraße“ ist das Gebiet an das örtliche Straßen- und Radwegenetz angebunden. Die „Austraße“ wiederum ist in westlicher Richtung über die „Wormser Landstraße“ (L 454) und in

östlicher Richtung über die „Franz-Kirrmeier-Straße“ (K 2) mit dem überörtlichen Straßen- und Radwegenetz verbunden.

Das Gebiet wird von der Buslinie Nr. 564 der Verkehrsbetriebe Speyer im Halbstundentakt angefahren. Im Plangebiet existieren die Haltestellen „Friedhof“ und „Auestraße“.

3. ABGRENZUNG UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES

Die Abgrenzung wird im Wesentlichen durch die beidseitige Bebauung entlang der Auestraße und „Im Neudeck“ definiert. Die westliche Begrenzung bildet die Wormser Landstraße. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 24,8 ha.

Die 2. Neufassungsplanung wird wie folgt begrenzt :

Im Osten: durch den zwischen Tullastraße und Austraßen gelegenen ausgeschlossenen Teil des Stöckelgrabens sowie durch die östliche Grenze der eingeschlossenen Flurstücke 4696/11, 4730/2, 4699/28 und 4699/14

Im Süden: durch Teilstücke der Auestraße sowie durch die Südseite der eingeschlossenen Grundstücke 4699/14, 4701/5, 4701/26, 4701/25, 4701/12, 4702/60 und 4702/58

Im Westen: durch die eingeschlossene Wormser Landstraße zwischen Auestraße und Landwehrstraße sowie südlich der Auestraße durch den eingeschlossenen Stöckelgraben

Im Norden: durch die Kreuzung Tullastraße - Im Neudeck, und die nördlich der Auestraße eingeschlossenen Flurstücke 4702/33, 4702/32, 4702/21, 4702/25, 4701/21, 4701/14, 4696/11.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beigegeführten Lageplan zu entnehmen.

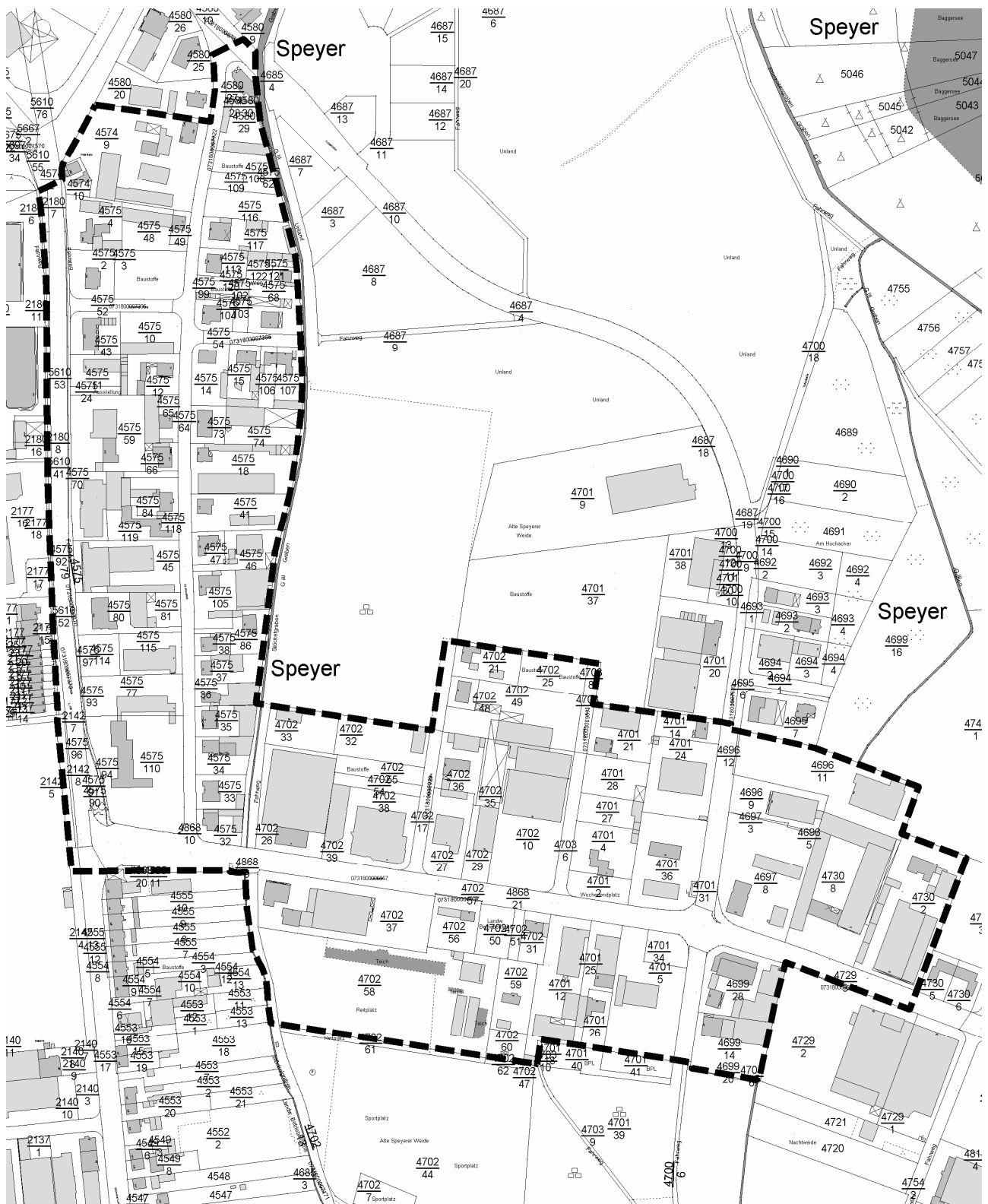


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 12 C „Alte Speyerer Weide – 2. Neufassung – Teilbebauungsplan II“ (ohne Maßstab)

4. BESTEHENDE BAULEITPLÄNE DER STADT SPEYER

4.1 Flächennutzungsplan der Stadt Speyer

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Speyer aus dem Jahr 1985 stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Damit ist eine Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan gegeben, so dass die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

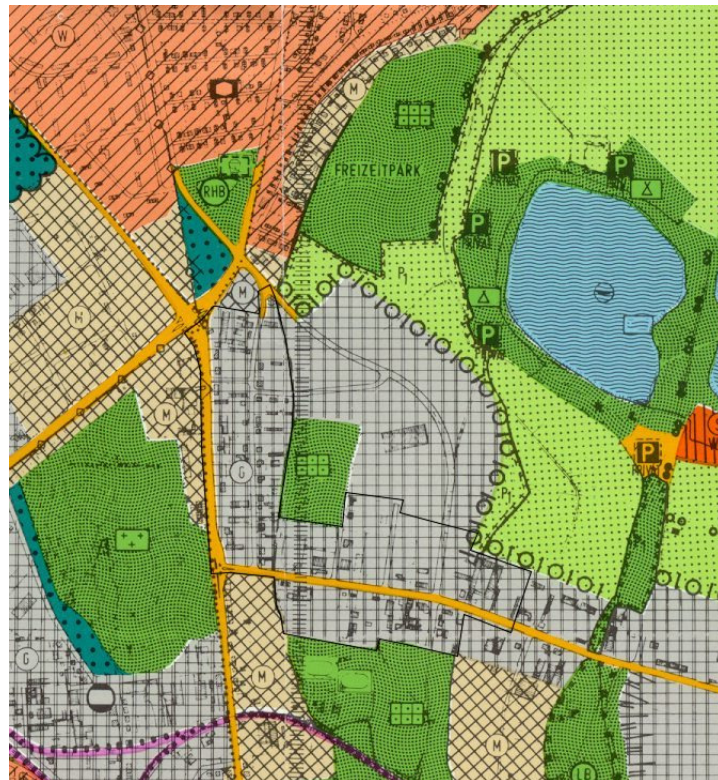


Abbildung 3: Ausschnitt FNP der Stadt Speyer (1985), (ohne Maßstab)

4.2 Bebauungsplan Nr. 12 B „Alte Speyerer Weide – Neufassung - Teilbebauungsplan II“

Im Bebauungsplan Nr. 12 B „Alte Speyerer Weide – Neufassung - Teilbebauungsplan II“ ist für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Auch für den entsprechenden Bereich des vorangegangenen seit 1972 gültigen Bebauungsplans „Alte Speyerer Weide“ war ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben galten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968. Demnach waren Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die - nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung - nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienten, im GE-Gebiet allgemein zulässig.

Ende der 90er Jahre war im Hinblick auf die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, die planerische Zielaussage der im Bereich um die Auestraße neu entwickelten Bebauungspläne dahingehend ausgerichtet, das „Nebenzentrum Auestraße“ nicht durch weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu einem Konkurrenzstandort zur Innenstadt werden zu lassen.

Aus diesem Grund hat man im Jahre 2001 mit der Teilbebauungsplanung Nr. 12 B „Alte Speyerer Weide – Neufassung - Teilbebauungsplan II“ die bestehende Planung an die derzeit gültige

Internetfassung

BauNVO angepasst. Die Festsetzung des GE-Gebietes erfolgte nach Maßgabe der Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 1.1.1990. Somit waren Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, im festgesetzten GE-Gebiet nicht zulässig.

5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in der Auestraße wird bislang durch verschiedene Bebauungspläne geregelt. Im Bereich der östlichen Auestraße existieren zum einen die "Schlangenhühl-Bebauungspläne", in denen größtenteils Gewerbegebiete festgesetzt sind und gleichzeitig Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit innenstadttypischen Sortimenten, weitgehend ausgeschlossen werden. Darüber hinaus gibt es dort einige räumlich klar definierte Ausnahmegrundstücke (z.B. für die Einzelhandelsbetriebe Handelshof und Marktkauf), in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Die westliche Auestraße wird durch die Bebauungspläne "Alte Speyerer Weide" geregelt. Die Regelungen im Bereich der „Tullastraße“ sind dabei ähnlich wie im „Schlangenhühl“. Zugelassen werden können dort Gewerbebetriebe aber keine größeren Einzelhandelseinrichtungen.

Der westliche Bereich der Auestraße / Wormser Landstraße fällt allerdings bislang aus dieser Systematik heraus. Hier gilt ein Bebauungsplan, der auf eine Planung von 1972 zurückzuführen ist. (vgl. Kapitel 4.2) Zwar wurde der entsprechende Bebauungsplan Nr. 12 B „Alte Speyerer Weide - Neufassung - Teilbebauungsplan II“ im Jahre 2001 auf die Baunutzungsverordnung von 1990 überführt, um zukünftig großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als ca. 1200 qm Geschossfläche im Bereich der Auestraße ausschließen zu können; weitere Einschränkungen bezüglich der Sortimente bzw. Flächenbegrenzungen beinhaltet er dagegen nicht.

Es hat sich jedoch in der Vergangenheit gezeigt, dass allein der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht ausreicht, um die Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort wirksam zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Aufgrund des Entwicklungsprozesses in der gewerblichen Wirtschaft können immer wieder ehemals gewerblich genutzte Flächen freigesetzt werden, die dann als Einzelhandelsflächen, auch unterhalb der Großflächigkeit (<700m² Verkaufsfläche), vermarktet werden. Gerade für kleinere Betriebe existieren häufig Flächenpotenziale.

Im Hinblick auf die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt ist die planerische Zielaussage der im Bereich um die Auestraße neu entwickelten Bebauungspläne dahingehend ausgerichtet, das Nebenzentrum „Auestraße“ nicht durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment zu einem Konkurrenzstandort zur 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.

Daher ist der Bebauungsplan Nr. 12 B „Alte Speyerer Weide - Neufassung - Teilbebauungsplan II“ dahingehend zu ändern, dass Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit innenstadtrelevantem Sortiment auch unterhalb der Großflächigkeit an diesem Standort zukünftig ausgeschlossen werden. Für die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe gilt in erster Linie der Bestandsschutz. Ebenso bleiben vorhandene Baugenehmigungen, die vor Aufstellung des Bebauungsplans erteilt wurden, weiter bestehen.

Dieses Vorgehen wird auch von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung), die das Einzelhandelsgutachten der Stadt Speyer verfasst hat, ausdrücklich befürwortet.

In der Einzelhandelsuntersuchung vom November 1998 und in einer gutachterlichen Stellungnahme der GMA vom 08.12.2003 wird folgendes aufgeführt:

Angesichts der versorgungsstrukturellen Situation der Stadt Speyer sei hervorzuheben, dass die Innenstadt aufgrund der stadtgeschichtlichen Dominanz eine Leitfunktion in der Versorgungsstruktur übernimmt. Die Innenstadt zeichnet sich durch einen geschichtlich gewachsenen kompakten Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz aus, welcher der Einkaufsstadt im Zusammenwirken mit einer Vielzahl historischer Gebäude eine unverwechselbare Atmosphäre verleiht.

Im Hinblick auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt ist es notwendig, dass das Nebenzentrum „Auestraße“ nicht durch zusätzliche insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten als Konkurrenzstandort zur Innenstadt weiter gefördert wird. In diesem Zusammenhang wird empfohlen den Standort Auestraße nicht weiter in Richtung Einzelhandel zu entwickeln.

Ein ungehinderter weiterer Ausbau von Einzelhandelskapazitäten in städtebaulich nicht integrierten Lagen, wie der Auestraße geht nicht nur zu Lasten des Einzelhandelsstandorts Innenstadt, er wirkt sich auch negativ auf die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte anderer Quartiere außerhalb der Innenstadt aus. Insbesondere die Einkaufslagen in Speyer-Nord sind betroffen. Somit wäre die Grundversorgung der Wohnbevölkerung in Speyer-Nord vor allem in Bezug auf Lebensmittel in Frage gestellt.

Im Falle der Belegung weiterer Standorte in dezentralen autokundenorientierten Lagen, die meistens auch zu einer weiteren Verdichtung bereits bestehender Einzelhandelslagen führen, sollte nach GMA bedacht werden, dass vor dem Hintergrund der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation die Aufnahmefähigkeit von Marktgebieten, was neue Einzelhandelskapazitäten betrifft, begrenzt ist. Bereits heute zeigen sich insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen Auswirkungen, die nicht nur eine Beeinträchtigung der innerstädtischen Handelsfunktion bedeuten, sondern auch in einigen Fällen zu irreversiblen Schädigungen der gewachsenen Einkaufslagen führen.

Mit der Planänderung wären die Bebauungspläne im Gebiet der Auestraße damit weitestgehend "vereinheitlicht".

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, mit dem Ziel des Erhaltes der historisch gewachsenen Innenstadt und dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ist es gemäß § 1 BauGB erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 12 B „Alte Speyerer Weide – Neufassung – Teilbebauungsplan II“ in entsprechender Weise zu ändern.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Planfestsetzung:

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

Es werden jedoch Ausnahmefälle definiert:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe, soweit die in § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzten Grenzen nicht überschritten werden, zugelassen werden, wenn:

1. sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z.B. Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem

Verkauf, Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, Maschinen- und Maschinenteile, Elektroinstallation und Elektroartikel, Heizungs-/Sanitärinstallation und Installationsartikel), wobei der Anteil der Einzelhandelsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet sein muss;

oder

2. es sich um Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher handelt;

oder

3. es sich um Einzelhandelsbetriebe handelt, die nur nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß der in der folgenden Begründung anhängenden Liste führen;

Innenstadtrelevante Rand- und Ergänzungssortimente, also solche die nicht in der entsprechenden Liste aufgeführt sind, dürfen nur dann in das Angebot aufgenommen werden, wenn diese in räumlicher und fachlicher Verbindung zum Hauptsortiment stehen sowie dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet bleiben (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche) und den Zielen der Stadtentwicklung nicht entgegen stehen;

oder

4. gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine funktionale Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsanlagen stattfindet und die vorhandene Verkaufsfläche nicht mehr als um 10 % überschritten wird. Zulässig ist auch eine Erneuerung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes. Diese Ausnahmeregelung gilt nur für bestehende, d.h. auf Grundlage der Bebauungspläne „Alte Speyerer Weide“ oder „Alte Speyerer Weide –Neufassung – Teilbebauungsplan II“ genehmigte, Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment, die durch die Neuplanung unzulässig würden.

Die Ausnahmen sind nur zulässig, wenn durch das Vorhaben im Zusammenspiel mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

§ 11 Abs. 3 BauNVO bleibt von den Ausnahmen unberührt.

Begründung:

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

Ausnahmeregelungen wurden für folgende Betriebe festgesetzt.

1. Aus Gründen der Markt- und Wettbewerbsfähigkeit kann es in Ergänzung zu produzierenden Betrieben geboten sein, einen Werksverkauf durchzuführen, ohne dafür Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet bereitstellen zu müssen.

2. Großhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, da sie aufgrund der Tatsache, dass kein Verkauf an den Endverbraucher stattfindet, nicht dazu geeignet sind, gewachsene Einkaufslagen zu schädigen. Zudem sind oft für solche Betriebe große Lager- und Ausstellungsflächen notwendig, die in integrierten Einkaufslagen nicht zu realisieren wären.
3. Eine weitere Ausnahmeregelung wurde für diejenigen Betriebe festgesetzt, die aufgrund des hohen Flächen- und Ausstellungsbedarfs des Warensortiments darauf angewiesen sind, in die Randlagen auszuweichen und aufgrund ihres eingeschränkten nicht zentrenrelevanten Warensortiments nicht geeignet sind, zu einer Verödung der Innenstadt oder zu einer Gefährdung der integrierten Einkaufslagen beizutragen. Hierzu wurde durch die GMA (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung) im Rahmen des im Jahr 1998 verfassten und im Jahr 2001 aktualisierte Einzelhandelsgutachten für die Stadt Speyer, folgende Liste nicht innenstadtrelevanter Sortimente erstellt:

Sortimentsgruppe	Was gehört z.B. dazu
Bau- und Heimwerkerartikel	Baustoffe aller Art, Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Farben, Tapeten, Bodenbeläge Sanitärartikel, Installationsbedarf, Badeinrichtungen, Blockhäuser, Wintergärten, Saunaaanlagen, Schwimmbadanlagen, Kamine, Markisen
Gartenbedarf	Gartenbedarf, Freilandpflanzen, Gartenmöbel, Gartenteiche, Zelte
Möbel und Einrichtungsgegenstände	Möbel aller Art, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
Bürobedarf	Bürobedarf v. a. für Großabnehmer, Organisationsartikel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
Großteilige Sportgeräte	Sportgroßgeräte (Boote und Zubehör, Fitnessgeräte, ...) Campingwagen, Campingartikel, Zelte
Fahrzeuge	Kraftfahrzeuge und Zubehör, Autozubehör, Reifenhandel, Fahrrad- und Motorradbedarf
Maschinen	Maschinen, Maschinenzubehör, Werkzeuge
Mikrocomputer	

(Quelle: GMA: Die Stadt Speyer als Einzelhandelstandort, Aktualisierung des GMA-Einzelhandelsgutachten aus dem Jahre 1998 (...), Köln, 2001)

Aus Gründen der Konkurrenzfähigkeit kann es für die in Zukunft ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe notwendig sein, Randsortiment anzubieten, die zum Teil aus innenstadtrelevanten Waren oder nahversorgungsrelevanten Waren bestehen. Daher werden innenstadtrelevante Randsortimente gebilligt, die der Ergänzung der Hauptsortimente dienen. Um einen Missbrauch durch übergroße Randsortiment zu vermeiden, darf die Verkaufsfläche für die selbigen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche betragen.

4. Die Regelung zur möglichen Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Fortbestand und die Entwicklung besagter Betrieb nicht zu gefährden.

Im Sinne eines „Erweiterten Bestandschutzes“ ist es vorhandenen Betrieben möglich funktionale Erweiterungen durchzuführen. Dabei wurde jedoch ein Maß definiert (10 % der Verkaufsfläche), welches zum einen den Zielen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenläuft und zum anderen den Betreibern eine gewisse Planungs- und Investitionssicherheit gibt. Die Erweiterung muss zudem im direkten räumlichen Bezug zur vorhandenen Nutzung stehen.

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

Zulässig sind entsprechend § 8 BauNVO:

- a. Gewerbebetriebe aller Art –sofern es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe handelt -, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe,
- c. Tankstellen,
- d. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 B „Alte Speyerer Weide – Neufassung – Teilbebauungsplan II“ werden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 12 C „Alte Speyerer Weide – 2. Neufassung – Teilbebauungsplan II“ übernommen. Daher ist eine Begründung entbehrlich.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Bestehende Betriebe

Der bestehende Bebauungsplan „Alte Speyerer Weide“ ist größtenteils bereits umgesetzt worden. Vor diesem Hintergrund wirkt sich der Bebauungsplan Nr. 12 C „Alte Speyerer Weide – 2. Neufassung – Teilbebauungsplan II“ in der Art aus, dass zukünftig, wie bereits erläutert, Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten gehören. Ausnahmen sind nur innerhalb des unter Punkt 6 erläuterten Rahmens möglich.

Generell greift natürlich der Bestandsschutz für genehmigte Einzelhandelsbetriebe. Dies bedeutet, dass die Anlagen in ihrem ursprünglich genehmigten Bestand erhalten und wie bisher weiter genutzt werden können.

Betriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment, die auf Grundlage der vorangehenden Bebauungsplänen genehmigt wurden, nun aber auf Grund der Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes unzulässig wären, wird ein Erweiterungsrecht im Rahmen der Textfestsetzungen (vergleiche Punkt 6) zugestanden. Damit wird den Belangen der vorhandenen Betriebe im besonderen Maß Rechnung getragen.

7.2 Landespflege

Eine landespflegerische Eingriff–Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Baugesetzbuch in der Fassung vom 24.06.2004 besteht gemäß § 244 Abs. 1 BauGB nicht, da das Bauleitplanverfahren vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde.

Auch aus der vorangegangenen Fassung des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem UVPG lässt sich keine Pflicht zur UVP begründen. Es erfolgt in keiner Weise eine umwelterhebliche Änderung oder Erweiterung des Gewerbegebietes. Der Bebauungsplan ist bereits verwirklicht. Die Änderung des Bebauungsplanes schreibt lediglich den Bestand fest und definiert keine neuen baulichen Erweiterungen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung selbst werden keine Größen oder Leistungswerte des Anhangs zum UVPG erreicht oder überschritten. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine umweltrelevanten Auswirkungen verbunden.

7.3 Altablagerung

Im Bebauungsplangebiet liegen insgesamt 2 im Altablagerungskataster als altlastverdächtig eingestufte Altablagerungen: 318 00000 - 211 Auestraße und 318 00000 – 245 Im Neudeck. Die Fläche Nr. 211 liegt zwischen den Straßen „Auestraße“, „Tullastraße“ sowie „Altspeyerer Weide“ und ist zusammen mit der unmittelbar angrenzenden – jedoch außerhalb vom Bebauungsplangebiet liegenden - Altablagerung Nr. 209 Teil der ehemaligen Hausmülldeponie „Alte Speyerer Weide“, auf der bis in die 70er Jahre Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall abgelagert wurde. Für beide Bereiche wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Speyerer Weide – Neufassung – Teilbebauungsplan I“ umfangreiche Erkundungs- und Überwachungsmaßnahmen angeordnet und durchgeführt. Der eigentlich kritische ehemalige Lagerplatz der Deponie, auf dem punktuell gesundheitsgefährdende Verunreinigungen festgestellt wurden, liegt weiter nordöstlich. Das Gewerbegebiet im Bereich der Fläche 211 ist bereits seit Jahren nahezu vollständig bebaut.

Die Altablagerung Nr. 245 liegt im Norden des Gebiets östlich der Straße „Im Neudeck“ im Bereich eines ehemaligen Lagerplatzes zwischen den Hausnummern 30 und 34 (Flur-Nr. 4575/82, 4575/108, 4575/109 sowie südliche Gebäudefläche des Flurstücks 4580/29). Es handelt es sich um Ablagerungen unbekannter Abfälle vermutlich aus den 50er / 60er Jahren. Es besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Sonderabfällen. Im Zusammenhang mit der ehemaligen Mülldeponie „Alte Speyerer Weide“ wurde auch diese Altablagerung näher betrachtet. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Inhaltsstoffe als unproblematisch anzusehen sind. Der als Gewerbegebiet festgesetzte Bereich des ehemaligen Lagerplatzes „Im Neudeck“ ist seit Jahren nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt.

Es sind insgesamt die Vorschriften des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes zu beachten. Zuständige Behörde ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt. Zur Sicherung und Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse könnte es bei entsprechenden Bauvorhaben zu baulichen Auflagen kommen.

7.4 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es sind keine weiteren bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

7.5 Kosten

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

7.6 Entschädigungsansprüche (§ 42 BauGB)

Nach § 42 Abs. 2 BauGB bestehen bei Aufhebung bzw. Änderung der zulässigen Nutzung in einem Bebauungsplangebiet durch einen Neufassungsplan nur innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit des Vorhabens Entschädigungsansprüche. Nach dieser Frist können solche Ansprüche nur erhoben werden, wenn eine bereits ausgeübte Nutzung durch die Bebauungsplanänderung unmöglich bzw. erheblich erschwert wird. Nach geltender Rechtsprechung wird durch eine Änderung des Bebauungsplanes die Frist von 7 Jahren nicht neu ausgelöst. Maßgebend ist allein die Frage, ob während eines Zeitraums von 7 Jahren die zulässige Nutzung des Grundstücks hätte verwirklicht werden können. Nach Ablauf der 7 Jahres-Frist ist gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur noch der Eingriff in die ausgeübte zulässige Nutzung zu entschädigen, wenn diese durch die Bebauungsplanänderung unmöglich bzw. erheblich erschwert wird.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 12 „Alte Speyerer Weide“ bereits seit 1973 Rechtskraft besitzt, ist die 7-Jahres-Frist mittlerweile abgelaufen. Eingriffe in die ausgeübte zulässige Nutzung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst, dem steht zudem der Bestandsschutz entgegen. Die Regelungen des aus Art. 14 Grundgesetz abgeleiteten Bestandsschutzes greifen für alle genehmigten Anlagen und Nutzungen.

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

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

FB 5 / 520 Stadtplanung