



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 013A**  
„Schlangenhühl – Teilbebauungsplan I“  
der Stadt Speyer

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

**Internetfassung**

### 1. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, geändert durch Art. 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25.07.1988, BGBl. I S. 1093, und Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1124)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987, S. 48, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).

Landespflegegesetz (LPfIG) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert am 08.04.1991, GVBl. S. 104).

### 2. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die jeweilige nördliche Grenze der eingeschlossenen Grundstücke mit den Pl.-Nrn. 4729 und 2729/1.

Im Osten: Durch die östliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks mit der Pl.-Nr. 4729/1.

Im Süden: Durch die jeweilige südliche Grenze der eingeschlossenen Grundstücke mit den Pl.-Nrn. 4729 und 4729/1.

Im Westen: Durch die westliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks mit der Pl.-Nr. 4729.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung:

Der Teilbebauungsplan ersetzt für den Bereich mit dem Grundstück, Pl.-Nr. 4729, den rechtskräftigen bisherigen Bebauungsplan „Alte Speyerer Weide“ vom 01.02.1973, für den der Stadtrat am 07.03.1991 die Aufstellung eines Neufassungsplanes beschlossen hat.

Raumstrukturelles Ziel ist es, das Gewerbegebiet um die Auestraße zu erweitern sowie in seiner Attraktivität funktional wie gestalterisch weiter zu verbessern.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, um eine geordnete und städtebaulich vertretbare Entwicklung in diesem Teil des Gewerbebestandes Auestraße gewährleisten zu können und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines seit über 20 Jahren bestehenden Verbrauchermarktes zu schaffen.

Der Verbrauchermarkt stellt sich heute mit ca. 2 000 qm Verkaufsfläche und seiner baulichen Substanz als nicht mehr kundenfreundlich und konkurrenzfähig dar. Die wirtschaftliche Existenz dieses Unternehmens ist bei den vorhandenen Rahmenbedingungen gefährdet. Ziel ist die Sanierung und Modernisierung des Altbestandes sowie eine Erweiterung im Rahmen des dynamischen Bestandsschutzes. Durch größere Flächen und attraktivere Gestaltung soll den heutigen Anforderungen an Verbrauchermärkte entsprechend Rechnung getragen werden. Örtliche Dienstleister sind als Konzessionäre ebenfalls vorgesehen.

Insgesamt ist eine Erweiterung des Verbrauchermarktes auf eine Verkaufsfläche von max. 4 600 qm geplant. Entsprechend der BauNVO ist dies durch eine Ausweisung als Sondergebiet sicherzustellen.

Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines projektbezogenen Bebauungsplanes wird somit erforderlich zur Steuerung der baulichen Aktivitäten, zur Festbeschreibung von städtebaulichen wie gestalterischen Zielvorstellungen und von Maßnahmen zur Grünordnung.

#### 4. Erläuterungen zum Planinhalt:

##### 4.1 Städtebauliche Struktur:

Die Baustruktur im Plangebiet ist gegenwärtig geprägt von einem für Verbrauchermärkte typischen großflächigen und großvolumigen Baukörper. Die Außen- und Freiflächen sowie der weiträumige Parkplatz machen einen gestalterisch minderwertigen Eindruck. Verstärkt wird dies durch das östlich benachbarte Grundstück, das seit längerem als Gewerbebrache (abbruchreife Lagerhalle) ungenutzt ist und als provisorischer Parkplatz dient.

Der Teilbebauungsplan sieht, den oben erläuterten Zielen entsprechend, einen großflächigen zusammenhängenden Baukörper vor, dessen Abgrenzung die Ecksituation Auestraße/Zum Schlangenhühl unterstreicht. Des Weiteren ist eine gestalterische Aufwertung

des Außenbereiches sowie eine optische und funktionale Ordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

#### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Zur Sicherstellung einer raumordnerisch verträglichen Entwicklung ist ein Maximum von 4 600 qm Verkaufsfläche festgesetzt.

Da Tankstellen oft begleitende Funktion von Verbrauchermärkten darstellen, hier aber aus verkehrlicher wie funktionaler Sicht problematisch sind, werden diese ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden, soweit diese für einen geordneten Betriebsablauf erforderlich sind.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll sowohl eine ausreichende bauliche Erweiterung ermöglichen als auch städtebauliche Fehlentwicklungen in bezug auf die Ausnutzung des Gesamtgrundstücks vermeiden.

#### 4.3 Überbaubare Fläche:

Im Teilbebauungsplan wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Flächen können Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden. Diese Regelung wird getroffen, um sowohl eine vollflächige Versiegelung des Baugrundstücks zu vermeiden, als auch den Standort des Gebäudes auf dem Grundstück näher bestimmen zu können sowie die öffentlichen Belange und nachbarlichen Interessen mit den Belangen des Bauherrn abwägen zu können.

#### 4.4 Bauweise / äußere Gestaltung:

Um den spezifischen Anforderungen an die bauliche Gestaltung eines großflächigen Verbrauchermarktes Folge leisten zu können, wird im Teilbebauungsplan die besondere Bauweise festgesetzt.

Der Teilbebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen, um dem geplanten Vorhaben ein qualitativ anspruchsvolleres städtebauliches Erscheinungsbild zu geben. Gesamtziel der städtebaulichen Entwicklung ist u. a. auch eine gestalterische Aufwertung des Gewerbestandortes Auestraße.

#### 4.5 Grünflächen / Freiräume:

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen bestehenden sehr hohen Versiegelungsgrad, wie ihn Gewerbegebiete – insbesondere Verbrauchermärkte – typischerweise zeigen.

Grünflächen mit besonderem ökologischem Wert sind nicht vorhanden.

Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um sowohl Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft realisieren zu können als auch eine grüngestalterische Aufwertung der bestehenden Situation anzustreben.

Mit den textlichen Festsetzungen sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft verringert und der Ausgleich der Beeinträchtigungen im Teilbebauungsplan verankert werden. Weiterhin werden allgemeine Festsetzungen für die örtlich noch zu bestimmenden Ausgleichs- und Ersatzflächen innerhalb des Gesamtbebauungsplans „Schlangenhühl“ formuliert; diese sind zu einem späteren Zeitpunkt für die tatsächlichen Ersatzflächen räumlich wie inhaltlich zu konkretisieren.

#### 4.6 Erschließung / ruhender Verkehr / Entsorgung:

Die verkehrliche Erschließung des Verbrauchermarktes ist durch die Gemeindestraßen „Auestraße“ und die Straße „Zum Schlangenhühl“ bereits vorhanden.

Ein verkehrstechnisches Gutachten belegt, dass die Erweiterung des Verbrauchermarktes für die Auestraße und ihre Knotenpunkte zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der westlichen Auestraße von rd. 10 % führt.

Diese zusätzliche Verkehrsbelastung kann jedoch bei entsprechender verkehrstechnischer Ausbildung problemlos bewältigt werden, wobei jedoch Aspekte der Straßenraumgestaltung nicht unberücksichtigt bleiben dürfen. Gegebenenfalls ist eine Überarbeitung des Lichtsignalanlagen-Programmes für den Knotenpunkt Auestraße/Wormser Landstraße erforderlich.

Eine kurze und schnelle Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist gegeben.

Bei der konkreten baulichen Ausgestaltung des Verbrauchermarktes ist eine sinnvolle Organisation der Parkplatzfläche anzustreben.

Dem Ergebnis eines verkehrsplanerischen Fachgutachtens folgend kann die Einfahrt des Kundenparkplatzes an der nordwestlichen Plangebietsgrenze (Grundstücksgrenze) von der Auestraße her erfolgen. Die Ausfahrt des Kundenparkplatzes soll jedoch – zusammen mit der Ein- und Ausfahrt des Andienungsverkehrs (LKW-Verkehr) – an der südöstlichen Grundstücksgrenze, zur Straße „Zum Schlangenhühl“ hin orientiert werden.

Die Stellplätze dürfen von der Auestraße her nicht einzeln anfahrbar sein.

Zusätzliche Entsorgungsmaßnahmen aufgrund der Vorgaben des Teilbebauungsplanes werden nicht erforderlich.

#### 4.7 Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Plangebiet ist durch eine Buslinie des Stadtverkehrs an das öffentliche Nahverkehrsnetz lediglich tangential angebunden. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes durch den ÖPNV ist anzustreben.

#### 5. Immissionsschutz:

Immissionsbelastungen durch erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die benachbarten Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung des Verbrauchermarktes beeinträchtigen weder die Nutzung noch den Betrieb des Marktes. Die Höherbelastung des Straßenzuges Auestraße durch die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens ist als unproblematisch einzuschätzen, da hier Gewerbenutzung anliegt, somit Wohnbereiche nicht betroffen sind.

#### 6. Altlasten:

Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Bereiche.

#### 7. Denkmalschutz:

Zu schützende Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 8. Planungsrecht:

Der Teilbebauungsplan ersetzt zum Teil – Grundstück Pl.-Nr. 4729 – den Inhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Alte Speyerer Weide“ vom 01.02.1973, für den der Stadtrat am 07.03.1991 die Aufstellung eines Neufassungsplanes beschlossen hat. Der Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen darstellt, wird entsprechend im Parallelverfahren geändert.

#### 9. Kosten:

Durch diesen Teilbebauungsplan entstehen der Stadt Speyer keine Kosten. Davon unberührt sind Kosten für den ohnehin anstehenden Ausbau der Auestraße.



10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung:

Die im engeren Plangebiet möglichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind aus landschaftsökologischer Sicht begründet und in den textlichen Festsetzungen niedergelegt. Das Gebiet ist jedoch ein vorgezogener Teil des ca. 65 ha großen Gesamtbebauungsplanes „Schlangenhühl“, der derzeit erstellt wird. Er wurde im vorliegenden Rahmenplan „Östliche Auestraße“ bereits prinzipiell dargelegt. Die Planung sieht eine Gliederung und Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Grünverbindungen, eine deutliche Abpflanzung nach Norden zur freien Landschaft und die Anlage von Ausgleichsflächen im Osten und Süden des Gebietes vor.

Im Plangebiet dieses Teilbebauungsplanes wird der Zugewinn an Baufläche durch eine Verringerung an Verkehrsflächen annähernd aufgefangen, lediglich ca. 350 qm gehen in der Bilanz zu Lasten der Grün- bzw. Ruderalflächen. Falls sich in der abschließenden Bilanzierung im Rahmen des Gesamtbebauungsplanes ein Ausgleichsdefizit für diesen Bereich ergeben sollte, dürfte es relativ gering sein. Wenn Dachflächenbegrünungen realisiert werden, kann sich dies entsprechend positiv in der Bilanz auswirken.