



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 013B**  
„Schlangenhühl – Teilbebauungsplan II“  
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 nördliche Grenze der eingeschlossenen Teilfläche des Grundstücks mit den Pl.-Nr. 4854.

Im Osten: Durch die östliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4863/3 sowie die geradlinige Verlängerung dieser Grenze bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Grundstücks Pl.-Nr. 4854.

Im Süden: Durch die südliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4863/3.

Im Westen: Durch die jeweilige westliche Grenze der eingeschlossenen Grundstücke Pl.-Nrn. 4863/3 und 4863/2 sowie die jeweilige westliche Grenze der eingeschlossenen Grundstücksteilflächen Pl.-Nrn. 4859, 4858, 4857, 4856, 4855 und 4854.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung:

Als Zielvorgabe für den östlichen Teil der Austraße war die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen.

Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Westliche Innenstadt“ fordert für den Bereich des ehem. Brauereigeländes und der Sektkellerei innenstadtnahe Wohnbebauung anstatt des vorgesehenen Einkaufszentrums. Angesichts der unverändert starken Wohnungsnachfrage sowie der exponierten Lage im Stadtgebiet beschloss der Stadtrat am 27.10.1992 die Grundlage zu schaffen zur Realisierung der Wohnbebauung und zur

Bereitstellung eines Ersatzstandortes für das geplante Einkaufszentrum auf dem Areal Auestraße, Ecke Rübsamenwühl.

Insgesamt ist eine Begrenzung des Einkaufszentrums auf maximal 7 500 qm Verkaufsfläche (anteiliger Foodbereich max. 30 v.H.) und des Baumarktes mit Gartencenter auf max. 6 000 qm Verkaufsfläche (mit geringfügigem Randsortiment) geplant.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung ist dies durch eine Ausweisung als Sondergebiet sicherzustellen.

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

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, um eine geordnete und städtebaulich verträgliche Entwicklung in diesem Teil des Gewerbebestandes Auestraße gewährleisten zu können, die Grundlage für die Ansiedlung des Einkaufszentrums sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen zur Steuerung der projektierten baulichen Aktivitäten, zur Festschreibung städtebaulicher und gestalterischer Zielvorstellungen und für Maßnahmen zur Grünordnung.

#### 4. Erläuterungen zum Planinhalt:

##### 4.1 Städtebauliche Struktur:

Das Plangebiet ist in seiner Struktur gegenwärtig geprägt von zwei unterschiedlichen Bereichen:

Der größere, südliche Teil (Grundstücke Pl.-Nrn. 4863/2 und /3) ist eine Gewerbebrache mit Büro- und Wohnhaus, Hallen und großer Freifläche, die einem ehemaligen Schrottverwertungsbetrieb zugeordnet waren. Lediglich das Büro- und Wohngebäude wird derzeit noch genutzt.

Der kleinere nördliche Teil besteht aus landwirtschaftlichen Flächen, intensiv bewirtschaftetes Ackerland.

Die nähere Umgebung ist gekennzeichnet von Gewerbebetrieben in unterschiedlicher Ausformung der gewerblichen Tätigkeit, des Flächenbedarfs und der baulichen Gestaltung.

Der Teilbebauungsplan sieht gemäß den o. erläuterten Zielen einen großflächigen und großvolumigen Einzelbaukörper vor, der seinen unterschiedlichen Funktionen entsprechend gegliedert ist. Die optische und funktionale Ordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr – teilweise durch ein Parkdeck mit max. zwei Ebenen -, die Gestaltung der Freiflächen sowie die Abgrünung zum Außenbereich hin sind ebenfalls vorgesehen.

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

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Einkaufszentrum mit max. 7 500 qm Verkaufsfläche (anteiliger Foodbereich max. 30 v.H.) und Baumarkt mit Gartencenter mit max. 6 000 qm Verkaufsfläche (geringfügiges Randsortiment)“ festgesetzt. Zur Sicherstellung einer raumordnerisch verträglichen Entwicklung ist entsprechend dem Ergebnis der raumordnerischen Überprüfung die genannte Verkaufsflächenbegrenzung vorgesehen.

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 Entwicklung ermöglichen als auch städtebauliche Fehlentwicklungen in bezug auf die Ausnutzung des Gesamtgrundstücks vermeiden. Da Tankstellen oft begleitende Funktion von Einkaufszentren darstellen, hier aber aus verkehrlicher Sicht problematisch sind, werden diese ausgeschlossen.

#### 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 den Standort des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück zu bestimmen, die Versiegelung des Baugrundstücks zu beschränken, als auch die öffentlichen Belange sowie nachbarlichen Interessen mit den Belangen des Projektträgers abwägen zu können.

#### 4.4 Bauweise / äußere Gestaltung:

Um den spezifischen Anforderungen an die bauliche Gestaltung eines großflächigen Einkaufszentrums 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.

#### 4.5 Grünflächen / Freiräume:

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen relativ hohen Anteil unversiegelter Fläche. Lediglich die vorhandenen Gebäude mit ihren Zuwegungen tragen zur Bodenversiegelung bei. Der restliche Teil der Gewerbebrache diente früher als Schrottlagerplatz, der mit seinen typischen Begleiterscheinungen weitgehend ohne Befestigungen auskam. Mittlerweile hat sich relativ großzügig Spontanvegetation ihren Raum gesucht. Die nördlich des ehem. Gewerbegrundstücks befindliche landwirtschaftl. Fläche ist derzeit noch intensiv als Ackerland bewirtschaftet.

Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um sowohl Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft realisieren zu können, um eine Abgrünung der Sondergebietsnutzung nach Norden hin zum Naherholungsbereich zu gewährleisten, als auch um eine möglichst intensive Grüngestaltung der gesamten Fläche anzustreben.

Mit den in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen 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 geplanten Projekts ist durch die Auestraße (Gemeindefstraße) sowie die Straße „Am Rübsamenwühl“ gegeben.

Ein verkehrstechnisches Gutachten belegt, dass die Ansiedlung des Einkaufszentrums mit Baumarkt für die westliche Auestraße und ihre Knotenpunkte zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens von rund 30 v.H. führt.

Diese zusätzliche Verkehrsbelastung kann jedoch bei entsprechender verkehrstechnischer Ausbildung der Auestraße 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 Projekts ist auf eine sinnvolle Organisation der Parkplatzfläche zu achten.

Dem Ergebnis eines verkehrsplanerischen Fachgutachtens folgend hat die Anbindung der Parkplatzfläche ausschließlich über die Straße „Am Rübsamenwühl“ zu erfolgen. Lediglich die Einfahrt für den LKW-Andienungsverkehr kann von der Auestraße her erfolgen, die Ausfahrt jedoch muss zur Straße „Am Rübsamenwühl“ hin orientiert werden.

Im Knotenpunktbereich Auestraße/Am Rübsamenwühl wird ein Kreisverkehr auszubilden sein (größtenteils außerhalb des Teilbebauungsplangebiets).

Die Stellplätze dürfen einzeln weder von der Auestraße noch von der Straße „Am Rübsamenwühl“ direkt 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 Einkaufszentrums durch den ÖPNV ist anzustreben.

#### 5. Immissionsschutz:

Erheblich belästigende Immissionen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die in der näheren Umgebung befindlichen Gewerbebetriebe beeinträchtigen weder die Nutzung noch den Betrieb des Einkaufszentrums.

Die Höherbelastung des Straßenzuges Auestraße durch die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens ist als weniger problematisch einzuschätzen, da hier Gewerbenutzung anliegt, somit Wohnbereiche nicht betroffen sind.

Auch durch das geplante Parkdeck, zum benachbarten Gewerbebetrieb (Betonsteinwerk) hin orientiert, sind keine besonderen Emissionsprobleme (Abgase, Lärm) zu erwarten.

#### 6. Altlasten:

Im Bereich des ehemaligen Schrottlagerplatzes wurden Altlasten festgestellt. Der Teilbebauungsplan weist dies durch entsprechende Kennzeichnung aus. Ein Sanierungskonzept ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch in Bearbeitung. Bei der Realisierung des geplanten Projekts sind die erforderlichen, noch näher zu bestimmenden Sanierungsmaßnahmen umzusetzen.

#### 7. Denkmalschutz:

Zu schützende Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 8. Planungsrecht:

Der Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich teilweise gewerbliche Bauflächen darstellt, wird entsprechend im Parallelverfahren geändert.

#### 9. Kosten:

Durch diesen Teilbebauungsplan entstehen der Stadt Speyer keine unmittelbare Kosten. Allerdings werden im Rahmen der vom Verkehrsgutachter vorgeschlagenen Umbaumaßnahmen im Bereich der Auestraße entsprechende Kosten entstehen.

#### 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 (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG) und in den textlichen Festsetzungen niedergelegt.

Das Gebiet ist jedoch ein vorgezogener Teil des ca. 65 ha großen Gesamt-Bebauungsplanes „Schlangenhühl“, der derzeit erstellt wird. Er wurde im vorliegenden Rahmenplan „Östliche Auestraße“ bereits prinzipiell dargelegt. Diese 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 steht dem deutlichen Zugewinn an Bau- und Verkehrsflächen ein relativ geringerer Zuwachs an Grünflächen gegenüber. Die Acker- und Ruderalflächen gehen vollständig verloren. Der Eingriff kann nicht im Rahmen dieses Teilbebauungsplanes ausgeglichen werden.

Ersatzflächen werden im Gesamtbebauungsplan ausgewiesen.

Positiv für die ökologische Bilanzierung kann sich ein hoher Anteil an Dachflächenbegrünungen und ein geringer Versiegelungsgrad der erheblichen Parkplatzflächen auswirken.