



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 013N
„Schlangenhühl Nord -
Teilbebauungsplan“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Teilbebauungsplan “Schlangenwühl - Nord”

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1995 (GVBl. S. 19)

Landespflegegesetz (LPfIG) von Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert am 14.06.1994, GVBl. S. 280)

2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die jeweilige nördliche Grenze der eingeschlossenen Grundstücke mit den Pl.-Nrn. 4749 und 4783, einen Teil der westlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4841/6, die nördliche Grenze des eingeschlossenen Teiles des Grundstücks Pl.-Nr. 4842/18, einen Teil der östlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4843/2, die nördliche Grenze der eingeschlossenen Grundstücke Pl.-Nr. 4854/1 und 4854/2, einen Teil der westlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4881/9, einen Teil der nördlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4903/1, die nordwestliche und einen Teil der nördlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4905/2, einen weiteren Teil der nördlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4903/1.

Im Westen: Durch einen Teil der östlichen Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4705/4, einen Teil der nördlichen sowie die östliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4696/11, die nördliche und östliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4730/2, die westliche und südliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4729/1, einen Teil der westlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4754/2.

- Im Süden: Die nördliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4814/2, einen Teil der westlichen Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4832/12, die westliche und nördliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4805/6, die nördliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4836/15, die nördliche Grenze der ausgeschlossenen Grundstücke Pl.-Nr. 4836/13, 4841/8, 4842/11 und 4836/11, die nördliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 4843/9, einen Teil der südlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstückes 4870/2, die südliche Grenzlinie des Kreisverkehrsplatzes, einen weiteren Teil der südlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstückes 4870/2, die südlichen Grenzen der eingeschlossenen Grundstücke Pl.-Nrn. 4881/7, 4893/4, 4380/16,
- Im Osten: Durch einen Teil der östlichen Grenze der Franz-Kirrmeier-Straße Pl.-Nr. 4380/18, einschließlich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

Die Aufstellung des Gesamtbebauungsplans wurde erforderlich, um sowohl die stetig gewachsene Nachfrage nach Gewerbeflächen unterschiedlichster Größen zu befriedigen als auch eine geordnete und städtebaulich vertretbare Entwicklung des Gewerbeortes Auestraße gewährleisten zu können. Ein weiteres Ziel ist es, die Grün- und Naherholungszonen des Außenbereichs mit den innenstadtnahen Grün- und Freiflächen weitmöglichst zu vernetzen. Des weiteren sollen verkehrliche Fragen im Zusammenhang mit den Gewerbeansiedlungen an der Auestraße beantwortet und neue Verkehrsverbindungen im Plangebiet bezeichnet werden.

Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes wird somit erforderlich zur Steuerung künftiger baulicher Aktivitäten, zur Festschreibung von städtebaulichen und gestalterischen Zielvorstellungen sowie von Maßnahmen zur Grünordnung.

Aufgrund eingetretener verfahrenstechnischer Verzögerungen wurde es erforderlich, das ursprüngliche Gesamtplangebiet in zwei Teilbereiche aufzuspalten, um für den nördlichen Teil eine zügige Umsetzung der Planungsziele zu gewährleisten.

4. Erläuterungen zum Planinhalt

4.1 Städtebauliche Struktur:

Das Plangebiet ist in seiner städtebaulichen Struktur derzeit geprägt durch die unterschiedlichsten Ansprüche von Gewerbebetrieben: großflächige und großvolumige Einzelbaukörper finden sich ebenso wie kleinteilige, sehr differenziert genutzte Gewerbegrundstücke mit vereinzelt Wohnbauten. Unterschiedliche Grundstücksgrößen und Flächenansprüche unterstreichen den städtebaulich zum Teil sehr differenzierten Charakter des Plangebiets.

Begrenzt werden im Plangebiet "Nord" die gewerblichen Nutzungen von Landwirtschaftsflächen im Norden der Auestraße im Süden sowie dem geschützten Landschaftsbestandteil "Schlangenwühl" am südwestlichen Rand des Plangebiets.

Vor allem der Übergang in die freie Landschaft nach Norden hin wirkt aufgrund fehlender Eingrünung und Abrundung recht krass, so dass sich der Ortsrand relativ diffus darstellt.

Entsprechend den oben erläuterten Zielen strebt der Bebauungsplan folgende städtebauliche Gesamtstruktur an:

1. Ausweisung neuer Gewerbeflächen, die den Bestand räumlich wie funktional sinnvoll ergänzen und unterschiedlichen Nutzungsansprüchen Rechnung tragen.
2. Formulierung eines definitiven Siedlungsrandes mit entsprechenden begleitenden Eingrünungsmaßnahmen.
3. Gestalterische Aufwertung des Bestandes sowie Formulierung von Gestaltungszielen im Kontext mit einer modernen, gewerblicher Nutzung adäquaten Architektursprache.
4. Ergänzung des Erschließungsnetzes, eingepasst in den Bestand und abgestimmt auf künftige Weiterentwicklungen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets.
5. Verbesserung und Vernetzung der Grünraumstrukturen unter ökologischen wie naherholungsspezifischen Aspekten.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet “Nord” wird festgesetzt als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Bau-NVO.

Entlang der Austraße sind ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ sowie ein Sondergebiet „Einkaufszentrum mit Baumarkt“ jeweils innerhalb eigener rechtskräftiger Teilbebauungspläne festgesetzt.

Da im Gesamtplangebiet bereits zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden bzw. eingeplant sind (Sondergebiete in den Teilbebauungsplänen I und II) und weitere Ansiedlungen dieser Art negative Folgen für die Versorgungsfunktion der Innenstadt nach sich ziehen würden, werden Einzelhandelsbetriebe sowohl im Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet ausgeschlossen. Die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Erweiterungen derselben können nur in besonders begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden.

In den Gewerbegebieten an der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, aber ausschließlich in die rückwärtigen, gesondert ausgewiesenen Grundstücksbereiche zu orientieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für die einzelnen Baugebiete jeweils festgesetzt. In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ). die Maße der baulichen Nutzung sind als jeweilige Obergrenze festgesetzt. Überschreitungen der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl – hier auch nur in geringfügigem Umfang – werden nicht zugelassen.

Diese Regelung ist vorgesehen, um den Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein ökologisch vertretbares und wirtschaftlich akzeptables Maß zu beschränken.

4.3 Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Flächen können Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen. Diese Regelung wird getroffen, um den Versiegelungsgrad im Plangebiet aus ökologischer Sicht auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorhandene Gebäude außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz und können erhalten werden.

Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen bleiben zukünftig jedoch ausgeschlossen.

Für die in den Gewerbegebiet am nördlichen Plangebietsrand ausnahmsweise zulässigen Wohnbauten werden jeweils eigene überbaubare Flächen ausgewiesen, um einen städtebaulich harmonischen Übergang zwischen Grün- und Freibereichen am Siedlungsrand und bebauter Ortslage zu schaffen.

4.4 Größe der Baugrundstücke / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen

Die Baugrundstücke in den Gewerbegebieten dürfen eine Mindestgröße von 1.500 m² nicht unterschreiten. Bestehende Baugrundstücke mit geringerer Größe genießen Bestandsschutz. Künftige Veränderungen auf der Grundlage des zweiten Abschnitts des Baugesetzbuches, die eine weitere Verringerung der Grundstücksgröße bedeuten würden, sind nicht zulässig. Ausnahmen von diesen Regelungen sind nur in besonders begründeten Einzelfällen möglich. Diese Festsetzungen werden getroffen, um einerseits Mindestanforderungen an gewerblich nutzbare Grundstücke zu erfüllen und andererseits städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan in den einzelnen Gewerbegebieten die Bauweise jeweils festgesetzt. Im nördlicheren Bereich, der die zukünftige bauliche Weiterentwicklung und den Ortsrand formulieren soll, ist die offene Bauweise ausgewiesen, um vor allem im Übergangsbereich zum Ortsrand hin städtebaulich überdimensionierte Einzelbaukörper zu vermeiden.

In den Bereichen, für die eine besondere Bauweise festgesetzt ist, sind entweder bereits unterschiedliche Baukörper vorhanden, die zum Teil nicht der offenen Bauweise entsprechen (Länge über 50 m), oder Gebäude planerisch denkbar und städtebaulich vertretbar, die ebenfalls nicht mit der offenen Bauweise im Einklang stehen. Für diese Bereiche wird daher festgelegt, dass die zu errichtenden Gebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden müssen – soweit die jeweils festgesetzten Grenzen der überbaubaren Flächen und die Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen, und sofern die Gebäude nicht zu ausnahmsweise zulässigen Wohnzwecken genutzt werden.

Ausnahmen von dieser Regelung sind nur dann möglich, wenn mindestens die nach Landesbauordnung erforderliche jeweilige Tiefe der Abstandsfläche eingehalten wird.

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen als jeweiliges Maximum bestimmt. Dies ist erforderlich, um sowohl den städtebaulichen Ansprüchen an eine höhenmäßig weitgehend einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet als auch auf die besonderen städtebaulichen Anforderungen an einen harmonischen Übergang von bebauter Ortslage zur freien Landschaft hin Rechnung zu tragen. Ausnahmen von diesen jeweiligen Begrenzungen können nur in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

4.5 Äußere Gestaltung:

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen, um den künftigen Bauvorhaben ein qualitativ anspruchsvolles städtebauliches Erscheinungsbild zu geben und den Anforderungen an eine moderne Gewerbebau-Architektur zu entsprechen.

Gesamtziel der städtebaulichen Entwicklung ist u.a. auch die gestalterische Aufwertung des Gewerbebestandes Auestraße.

4.6 Grünflächen / Freiräume:

Das Gesamtplangebiet ist gekennzeichnet von sehr unterschiedlichen Grün- und Freibereichen. Im Norden und Nordosten bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Teil im Übergangsbereich zum Naherholungsgebiet „Steinhäuserwühlsee und Wammsee“.

An den geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) „Schlangenwühl“ am südwestlichen Rand des Plangebiets grenzen ebenfalls intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen an, zum Teil durchsetzt mit kleineren Brachflächen.

Der baulich bereits genutzte Teil des Plangebiets „Nord“ ist größtenteils gekennzeichnet durch großflächig versiegelte Grundstücke. Überwiegend dienen die versiegelten Teilflächen als Lagerplätze für die Gewerbebetriebe. Der Grünanteil bzw. unversiegelte Bereich auf den Gewerbegrundstücken ist sehr gering.

Im Bebauungsplan werden deshalb grünordnerische Festsetzungen gemäß § 17 LPflG sowie § 9 BauGB getroffen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu verringern und

- a) eine ökologisch sinnvolle Vernetzung der außenräumlichen Grünstrukturen mit den innenstadtnahen Grün- und Freiräumen zu erreichen,
- b) die im naturschutzrechtlichen Sinne erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets auszuweisen,
- c) den Siedlungsrand (hier besonders nördlich der Auestraße) eindeutig zu definieren sowie die baulichen Anlagen des Plangebiets quantitativ und qualitativ zur freien Landschaft hin ausreichend einzugrünen,
- d) einen gestalterisch und funktional harmonischen Übergang von den gewerblich genutzten Grundstücken zu den Naherholungsbereichen (vor allem nördlich des Plangebiets) und zum geschützten Landschaftsbestandteil „Schlangenwühl“ zu schaffen,

- e) die Grünstrukturen begleitende, zusätzliche Wegeverbindungen von der Innenstadt in die nördlichen Naherholungsbereiche realisieren zu können,
- f) auf den neu zu bebauenden Grundstücken einen ökologisch und wirtschaftlich vertretbaren Versiegelungsgrad zu erreichen.

4.7 Erschließung / Ver- und Entsorgung:

Das Erschließungsnetz im Gesamtplangebiet wird bestimmt von der Auestraße und Franz-Kirrmeier-Straße, die Teil des Ringstraßen-Systems innerhalb des Stadtgebietes sind und stadtteilverbindende Funktion übernehmen. An die Auestraße angebunden sind die eingeplanten Erschließungsstraßen, die bereits vorhandene Erschließungsansätze aufnehmen und durch entsprechende Erweiterungen ergänzen, wobei im westlichen Teilbereich von der Straße „Am Rübsamenwühl“ eine Anknüpfung an die Tullastraße vorgesehen ist. Zusammen mit der Tullastraße soll diese neue Verbindung eine Teilentlastungsfunktion für die Auestraße übernehmen.

Ein verkehrstechnisches Gutachten belegt, dass die Auestraße zur Zeit sowohl verkehrstechnische als auch gestalterische Mängel aufweist und sich eine Umgestaltung dergestalt empfiehlt, dass ein langsamer, aber kontinuierlicher Verkehrsfluss erreicht wird. Unter anderem ist eine Neuaufteilung des Straßenquerschnittes zur Schaffung zusätzlicher Verkehrsflächen für abbiegende Verkehre und Fußgänger erforderlich.

Eine grundsätzliche Neuanbindung an das Straßennetz ist für die Auestraße jedoch ebenso entbehrlich wie eine zusätzliche Umgehung.

Prognostiziert wird eine Verkehrsbelastung der Auestraße von max. 16 000 Kfz/Tag bis zum Jahr 2005. Eine solche Verkehrsbelastung ist auf der Auestraße mit ihren Knotenpunkten laut Gutachten ohne weiteres abwickelbar, wenn die verkehrstechnische Überplanung entsprechend sichergestellt ist. Dem wird durch die im Bebauungsplan vorgesehene Ausbildung eines Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Auestraße/Am Rübsamenwühl Rechnung getragen.

Die vom Gutachter empfohlene Umgestaltung des vorhandenen Straßenraumes wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Dimensionierung der Verkehrsflächen berücksichtigt. Die detaillierte Straßenplanung, die sowohl die verkehrstechnischen Rahmenbedingungen beachtet als auch auf eine qualitätsvolle Gestaltung abzielt, ist nicht Inhalt dieses Planes.

Den gutachterlichen Empfehlungen folgend werden jedoch im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die der angestrebten verkehrlichen Problembewältigung entsprechend Folge leisten. So wird festgesetzt, dass entlang der Auestraße keine zusätzlichen Ein- oder Ausfahrten der Gewerbestandstücke entstehen dürfen. Die direkte verkehrliche Anbindung der neu auszuweisenden Gewerbe- und Industriebetriebe muss daher über die neu eingeplanten Neben-Erschließungsstraßen erfolgen. Ebenso dürfen Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken nicht direkt einzeln von den Erschließungsstraßen her anfahrbar sein. Die Ergänzung und Vernetzung des Fuß- und Radwegenetzes ist ebenso vorgesehen, vor allem im Hinblick auf eine bessere Verknüpfung der Innenstadt mit den nördlich des Plangebiets gelegenen Naherholungsbereichen.

Neben den verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen sind ebenfalls entsprechende ver- und entsorgungstechnische Infrastrukturmaßnahmen vorzunehmen, um die Erschließung der neu eingeplanten Gewerbegrundstücke gewährleisten zu können.

4.8 Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Gesamtplangebiet ist durch Buslinien des Stadtverkehrs lediglich tangential an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist durch den Träger des Busverkehrs - die Stadtwerke GmbH - angestrebt.

5. Immissionsschutz:

Immissionsbelastungen durch erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet „Nord“ nicht vorhanden. Der im südlichen Anschluss an das Plangebiet „Nord“ vorhandene Industriebetrieb (Auslieferungslager eines Lebensmittel-Grossisten) ist aufgrund seiner Warenumsatz-Funktion mit ca. 40 LKW in den frühen Morgenstunden lediglich als Emittent von Verkehrslärmbelastungen einzustufen.

Die verkehrliche Höherbelastung des Straßenzuges Auestraße durch die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens ist laut Verkehrsgutachten 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:

Für den hier überplanten Teil „Nord“ des Plangebiets „Schlangenwühl“ bestand bisher noch kein Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entsprechend im Parallelverfahren geändert.

9. Kosten:

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Stadt Speyer Kosten voraussichtlich in Höhe von 1,7 Mio. DM.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen nach dem vierten Teil des BauGB sind für dieses Plangebiet, nördlich der Auestraße, vorgesehen.

11. Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrages:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich der geplanten Eingriffe ist durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen – auch nach Aufspaltung des Gesamtplangebiets in Nord- und Südteil - innerhalb des Bebauungsplangebietes „Nord“ erreichbar.

Prinzipiell ausgenommen hiervon sind nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Neubebauung und Versiegelung von Flächen.

12. Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen:

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage des § 8 a BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt und durch die Gemeinde durchgeführt. Der Anteil der Ersatzmaßnahmen, der durch Eingriffe aufgrund gemeindlicher Erschließungsanlagen verursacht wird, ist im Bebauungsplan als Sammelersatzmaßnahme den jeweils gesondert gekennzeichneten Bereichen zugeordnet. Diese Sammelersatzmaßnahme ist im Nordosten des Plangebiets ausgewiesen. Alle anderen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme den sonstigen eingriffsverursachenden Bereichen zugeordnet und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Grundlage dieser Regelung ist die Satzung der Stadt Speyer zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG vom 20.12.1994.