SPEYER

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 059 B

„Kaserne Normand – 2. Änderung“

der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter

http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne

Internetfassung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 059 B,

„KASERNE NORMAND, 2. ÄNDERUNG“ (NAHVERSORGUNGSMARKT)

(AIG, Limburg, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG
STAND: SATZUNG

Internetfassung

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSABLAUF 3
1.1 RECHTGRUNDLAGEN 3
1.2 VERFAHRENSABLAUF 3
1.3 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB UND ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 ABS. 2 BAUGB 4
1.4 ATZUNGSBESCHLUSS 8
1.5 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §13A BAUGB 8
2. ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 8
2.1 IN BETRACHT KOMMENDE SICH WESENTLICH UNTERSCHEIDENDE LÖSUNGEN 9
3. AUSGANGSSITUATION 9
3.1 LAGE DES PLANGEBIETES 9
3.2 ABGRENZUNG UND GRÖßE DES PLANGEBIETES 10
4. EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG 11
4.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG 11
4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 11
5. BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE, RECHTSVERORDNUNGEN UND BAULICHER BESTAND 12
5.1 BEBAUUNGSPLAN NR. 59 „KASERNE NORMAND“ 12
5.2 SANIERUNGSSATZUNG 12
5.3 BELANGE DER DENKMALPFLEGE 13
5.4 BAULICHER BESTAND UND UMFELD 13
6. ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF 13
6.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR 13
6.2 ERSCHLIEßUNG 14
6.3 VER- UND ENTSORGUNG 15
6.4 WASSERVERSORGUNG 15
6.5 ENTWÄSSERUNG / ABWASSERENTSORGUNG 15
6.6 BESTEHENDE LEITUNGEN 16
6.7 FLÄCHENBILANZ 16
7. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN 17
7.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 17
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB) 18
7.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB (I.V.M. § 88 ABS. 1 UND § 10 LBAUO) 18
7.3 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB) 18
7.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB) 18
8. IMMISSIONSSCHUTZ 19
9. BODENSCHUTZ 20
10. LANDSCHAFTSPLAN 21
11. UMWELTPRÜFUNG 21
12. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 22
13. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN 24
14. KOSTEN 24
ANLAGE 1: PLANUNG DER GEBÄUDE UND DER FREIFLÄCHEN I

Internetfassung

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSABLAUF

1.1 RECHTGRUNDLAGEN

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 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 59 B, „Kaserne Normand – Nahversorungsmarkt“, wurde am 12.03.09 durch den Stadtrat gefasst.

Durch den Bebauungsplan Nr. 59 B „Kaserne Normand, 2. Änderung“ (Nahversorgungsmarkt) soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ in den entsprechenden Teilbereichen ersetzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Internetfassung

Gleichzeitig wurde beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Die Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt am 22.04.2009.

1.3 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB UND ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 ABS. 2 BAUGB

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 30.04.2009 - 02.06.2009 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 20 / 2009 vom 22.04.2009 bekannt gegeben. Mit den vorgetragenen Anregungen wurde wie folgt umgegangen:

ANREGUNGEN ZUR VERKEHRSFÜHRUNG

a. Ein Anwohner aus der Hans-Stempel-Straße macht darauf aufmerksam, dass die zukünftigen Kunden der neuen Märkte auch den Weg über die Ruland- oder die Seekatzstraße wählen und damit die Anlieger der Franz-Schöberl-Straße, der Hans-Stempel-Straße und der Roland-Berst-Straße belasten. Befürchtet wird auch, dass es aufgrund der langen Ladenöffnungszeiten zu einer Störung der Nachtruhe kommt.

b. Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten Straßen von den Bewohnern des Altenheimes, des betreuten Wohnens und der Lebenshilfe für Spaziergänge genutzt werden. Da es keine Bürgersteige gibt, würde durch den Kundenverkehr eine erhöhte Unfallgefahr entstehen. Es werden daher verkehrsberuhigende Maßnahmen, die über eine Tempobeschränkung hinaus gehen, angeregt.
Eine Anwohnerin aus der Seekatzstraße weist darauf hin, dass sich die Jugendförderung dort befindet, eine Vielzahl von Jugendlichen nutzt auch den Eingang in der Roland-Berst-Straße. Ebenso wird diese Straße stark von Fußgängern frequentiert. Es wird daher angeregt, die Roland-Berst-Straße als Einbahnstraße in Richtung Else-Krieg-Straße auszuweisen. Dies würde die Höhe des Verkehrsaufkommens und die Lärmbelastung reduzieren.

BESCHLUSS

An der Planungskonzeption wird festgehalten.

BEGRÜNDUNG

Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass es sich bei Geschwindigkeitsbeschränkungen und Einbahnstraßenregelungen nicht um Belange des Bauplanungsrechts handelt. Hierzu können im Bebauungsplan keine rechtsverbindlichen Regelungen getroffen werden. Die zum Bebauungsplan erstellten Gutachten zeigen jedoch auch, dass keine weiteren Maßnahmen nötig werden.

a. Für die Ansiedlung des Lidl-Markts wurde durch die Firu GFI, Kaiserslautern ein Schallschutzgutachten erstellt. Hierbei wurde auch der vorhabenbezogene Kfz-Verkehr untersucht. Der Gutachter ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass der planbedingte Zusatzverkehr auf dem nördlichen Abschnitt der Else-Krieg-Straße und den nördlich daran anschließenden Straßenabschnitten an den Wohngebäuden entlang dieser Straßenabschnitte keine im Sinne der TA-Lärm relevanten Verkehrslärmzusatzbelastungen verursacht, so dass hinsichtlich des Lärmschutzes keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.
Ferner erfolgt die Zufahrt der Kunden zum Supermarkt von der „Paul-Egell-Straße“ und von dem Abzweig nördlich des Kreisverkehrs aus, so dass die „Hinterlieger“ nur bedingt belastet werden. Es ist davon auszugehen, dass 90 % des Kundenverkehrsaufkommens über die Paul-Egell-Straße und die B 39 zu- und abfährt. Die restlichen Kunden (10% des Verkehrsaufkommens), die dennoch in das Wohngebiet fahren, verteilen sich zudem auf zwei verschiedene Straßen. Insgesamt ist auch zu bedenken, dass viele der benachbarten Kunden zu Fuß oder mit dem Rad kommen.
In diesem Zusammenhang soll auch darauf hingewiesen werden, dass ursprünglich an der Stelle, an welcher nun der Lidlmarkt verwirklicht werden soll, eine Quartiersgarage vorgesehen war. Außerdem war dort ein Kerngebiet festgesetzt, welches ebenfalls eine Vielzahl an verkehrserzeugenden Nutzungen zugelassen hätte. Es kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass unter planerischen Gesichtpunkten keine unzumutbare Verschlechterung der Lärm- und Verkehrssituation für die Anlieger erfolgt.
Da die Handelsnutzung von 7.00 bis 20.00 Uhr vorgesehen ist, sind keine planbedingten Zusatzverkehre im Nachzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) zu erwarten. Eine Störung der Nachtruhe ist damit nicht zu befürchten.

b. Momentan befinden sich die Straßen im Normand Gelände noch im Ausbauzustand. Für die Zukunft sind für die Hans-Stempel-Straße, die Roland-Berst-Straße, die Franz-Schöberl-Straße, die Else-Krieg-Straße und für die Straße der französischen Garnison Gehwege vorgesehen. Ferner handelt es sich hier um eine Tempo 30-Zone. Im Hinblick auf die Gehwege und die Geschwindigkeitsbegrenzung, ist eine Gefährdung der Passanten nicht gegeben, so dass weitere Maßnahmen nicht erforderlich werden. Einbahnregelungen verursachen zudem immer eine Mehrbelastung anderer Straßen, womit dann eventuelle Konfliktpunkte lediglich verlagert werden.

ANREGUNGEN ZUM SCHUTZ DES WOHNUMFELDS

Durch den Verein „Unter einem Dach“ wird befürchtet, dass die Wohnqualität innerhalb des Quartiers abgewertet wird. Durch das ungesteuerte erhöhte Verkehraufkommen leide das ganze Quartier. Es wird weiterhin angenommen, dass aufgrund des Getränkemarkts der Parkplatz zum Treffpunkt abendlicher Trinkpartys wird.
Deswegen wird angeregt:

- die Öffnungszeiten des Marktes und der Bäckerei auf die Zeit von 6.00 bis 20.00 Uhr zu begrenzen,
- dass kein Lieferverkehr außerhalb der vorgesehenen Route (von der Zu- und Abfahrt vom Kreisel aus über den Parkplatz der Märkte zur Anlieferzone) erfolgt,
- dass, durch die Firma Lidl Kontrollen, was die Sauberkeit und die abendliche Lärmbelästigung angeht, erfolgen,
- den Platz vor der Bäckerei allein dieser zur Verfügung zu stellen,
- dass die Durchfahrt zu den Mitarbeiterparkplätzen in die Else-Krieg-Straße und die Parkplätze entlang der Else-Krieg-Straße entfallen.

BESCHLUSS

Die öffentliche Platzfläche wird beibehalten.
An den Parkplätzen entlang der Else-Krieg-Straße und an der Durchfahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen wird festgehalten.

BEGRÜNDUNG

Generell wird durch den Markt und die damit vorhandene wohnumfeldnahe Versorgung auch die Wohnqualität erhöht. Das Ver-

Internetfassung

kehrsaufkommen wird die Umgebung nicht unverhältnismäßig belasten, da die Hauptzufahrt über die Paul-Egell-Straße und den Kreisel bzw. die B 39 erfolgt.
Die Öffnungszeiten eines Betriebs und die Route, die der Lieferverkehr einzuhalten hat, können in einem Bebauungsplan nicht rechtsverbindliche festgelegt werden. Allerdings sind die Öffnungszeiten der Märkte ohnehin für die Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr vorgesehen. Auch ein Lieferverkehr außerhalb der vorgesehenen Route ist nicht geplant, so dass die Bedenken diesbezüglich unbegründet sind.
Auch die Kontrolle des Parkplatzes kann auf Bebauungsplanebene nicht rechtverbindlich geregelt werden. Dies ist letztendlich Sache des zukünftigen Grundstückseigentümers.
Die Platzfläche vor dem Markt dient als zusätzlicher Kommunikationsort und Treffpunkt für das Quartier. Hier befindet sich der Markteingang sowie ergänzend ein Cafe, das dort z.B. einen Freisitz haben kann. Ebenso besteht die Möglichkeit, temporäre Marktstände aufzustellen. Vor dem Hintergrund der geplanten multifunktionalen Nutzung des Platzes muss er öffentlich zugänglich bleiben. Eine alleinige Zuordnung zu der geplanten Bäckerei ist städtebaulich nicht sinnvoll.
Das Vorhaben benötigt im Hinblick auf die Stellplatzverordnung die komplette Anzahl der vorgesehenen Parkplätze. Damit der zukünftige Lebensmittelmarkt einen ausreichenden Abstand von dem bereits vorhandenen Gebäude der Lebenshilfe und den geplanten Gebäuden des Innenbereichs einhält, wurden zwischen dem Gebäude und der Else-Krieg-Straße Parkplätze eingeplant. Bei Entfall der Parkplätze entlang der Else-Krieg-Straße wäre die Konsequenz, dass diese ebenfall auf der Südseite des Marktes angeordnet werden müssten und das Gebäude näher an die Else-Krieg-Straße und damit auch an vorhandenen und zukünftigen Gebäude des Innenbereichs heran rücken würde. Da dies sowohl negative Konsequenzen für die Wohnqualität, als auch für die Gestaltung des Quartiers hätte, sollen die Parkplätze an dieser Stelle verbleiben.
Auch die Zufahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen soll an der vorgesehenen Stelle bleiben, damit sich der Verkehr des Personals nicht mit dem übrigen Verkehr und dem Lieferverkehr vermischt und es hier zu Behinderungen kommt. Da das Personal nicht so häufig an- und abfährt wie die Kunden, sind die Stellplätze und die Zufahrt an dieser Stelle vertretbar. Auch von der direkt gegenüberliegenden Lebenshilfe kamen keine Einwände. Es sind somit keine Konflikt durch die Mitarbeiterzufahrt zu erwarten.

ANREGUNGEN ZUM FUßWEG IN DER GRÜNFLÄCHE

Die Anwohner der Paul-Egell-Straße kritisieren den durch die Grünfläche geplanten öffentlichen Fußweg. Dieser Fußweg würde auf Dauer zu Streit zwischen den zukünftigen Nutzern und den Anwohnern führen. Man regt an den Weg ersatzlos zu streichen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der besagte Weg kann entfallen.

BEGRÜNDUNG

Der Weg wurde vor dem Hintergrund der Durchlässigkeit des Gebiets und der Erreichbarkeit des dahinter liegenden Sportplatzes angedacht. Da dieser auch über die Paul-Egell-Straße und den geplanten Fußweg nördlich der Lebenshilfe erreicht werden kann, kann dem Wunsch der direkten Angrenzer entsprochen werden. Der Weg entfällt. Gleichzeitig wird die bislang öffentliche Grünfläche um das Versickerungsbecken in eine private Grünfläche umgewandelt.

ANREGUNGEN ZUR DACHBEGRÜNUNG

Durch einen Anwohner der Hans-Stempel-Straße wird, vor dem Hintergrund einer Klimaverbesserung, eine Dachbegrünung für den Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt angeregt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wird nicht gefolgt, da Solaranlagen errichtet werden sollen.

BEGRÜNDUNG

Es ist vorgesehen, auf den Dächern Solaranlagen zu errichten. Auf diese Weise kann ein Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien erfolgen. Daher kann der Anregung zu einer Dachbegrünung nicht nachgekommen werden.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 27.04.2009 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59 B „Kaserne Normand, 2. Änderung“ (Nahversorgungsmarkt) bis zum 02.06.2009 zu äußern. Mit den vorgetragenen Anregungen wurde wie folgt umgegangen.

ANREGUNGEN ZUM EINZELHANDEL

a. Die IHK Pfalz weist darauf hin, dass das Plangebiet nach dem Regionalen Raumordnungsplan weder als Kerngebiet noch als Ergänzungsstandort ausgewiesen ist. Insofern muss nach Auffassung der IHK Pfalz zunächst eine regionale Abstimmung herbeigeführt werden. Zudem wäre die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens mit Fokus auf Fragen der Nahversorgung wünschenswert.
   Auch der Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V. merkt an, dass zwar auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte eine Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelbetriebe zulässig ist. Diese sind jedoch in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen.
   Der Verband Region-Rhein-Neckar weist darauf hin, dass der geplante Lebensmittelmarkt außerhalb des in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 2004, Plankapitel 4.2.2 Dienstleitung, Handel liegt und gemäß Plansatz 4.2.2.6 Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in diesen in der Raumnutzungskarte gebietsscharf abgegrenzten Bereichen zulässig sind.
   Die IHK Pfalz und der Verband Region Rhein Neckar regen zudem entsprechende Einzelhandelsgutachten an.
b. Nach Auffassung der IHK Pfalz muss dafür Sorge getragen werden, dass nicht noch weitere Handelsansiedlungen im Plangebiet erfolgen. Die IHK Pfalz und der Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V. regen an, auch im Hinblick auf das neu im LEP IV verankerte Agglomerationsverbot, dass Sondergebiet auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche und auf Nahversorgungsangebote zu begrenzen.

BESCHLUSS

a. Eine Abstimmung mit oberen Planungsbehörde ist erfolgt. Eine informelle raumordnerische Prüfung und die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens werden nicht nötig.
b. *Weitere Einzelhandelsansiedlungen sollen im Plangebiet nicht erfolgen. Die Verkaufsfläche wird auf max. 2000 m² und auf Nahversorgungsangebote begrenzt.*

BEGRÜNDUNG

a. Vor dem Hintergrund, dass es dringend erforderlich ist, die Nahversorgungssituation in Speyer-Süd zu verbessern, erfolgte be-

Internetfassung

reits im Jahr 2005 eine Abstimmung mit der zuständigen Stelle der SGD-Süd. Mit Schreiben vom 04.01.2005 (Az.: 41/437-14) hat die SGD-Süd wie folgt Stellung genommen:
Nach raumordnerischen Grundsätzen soll die Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, wohnungsnah und möglichst ohne Benutzung von Verkehrsmitteln erfolgen können. Im südlichen Bereich von Speyer, in dem ein bedeutender Teil der Einwohner lebt, sind durch bereits vollzogene oder zu erwartenden Schließungen von Lebensmittelmärkten Probleme für die Nahversorgung zu befürchten. Im Zuge der Konversionsmaßnahme für die ehemalige Normand Kaserne werden hier zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Der dabei vorgesehene Schwerpunkt im Bereich Seniorenwohnen unterstreicht die Bedeutung einer auf möglichst kurzen Wegen erreichbaren Nahversorgungsinfrastruktur. Aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung bestehen deshalb gegen den, auf dem Gelände der ehemaligen Normand-Kaserne geplanten, Lebensmittelmarkt keine Bedenken.
Ein informelles Prüfverfahren wurde seinerzeit nicht als erforderlich angesehen.
Im Rahmen der aktuell durchgeführten Beteiligungsverfahren wurde diese Auffassung durch die SGD noch einmal bestätigt. Es wurde ausgeführt, dass das oben genannte Schreiben seine Gültigkeit behält.

b. Die textlichen Festsetzungen besagen bereits, dass ausschließlich ein Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt zulässig sind. Die Zulässigkeit wurde so auf ein nahversorgungsrelevantes Sortiment beschränkt. Auch die Verkaufsfläche wurde bereits auf 2000 m² begrenzt. Die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe oder einer größeren Verkaufsfläche ist damit nicht gegeben. Insgesamt soll durch diese Festsetzungen gewährleistet werden, dass die Zentrenstruktur Speyers, dabei gilt der Innenstadt besondere Beachtung, nicht durch Märkte in unangemessener Größe oder mit innenstadttypischen Sortimenten beeinträchtigt wird.

ANREGUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

a. Durch die Regionalstelle Gewerbeaufsicht der SGD Süd werden in Anlehnung an das zu dem Bebauungsplan erstellte Gutachten der Firu GfI mbH Kaiserslautern hinsichtlich des Schallschutzes Nebenbedingungen folgende Nebenbedingungen formuliert.
   1. Die Öffnungszeiten der Märkte sind auf 7:00 bis maximal 21:00 festgesetzt. (vorgesehen ist eine Öffnungszeit bis 20.00 Uhr)
   2. Die Park- und Fahrgassen auf dem Gelände sind zu asphaltieren.
   3. Es dürfen nur lärmarme Einkaufswagen bei beiden Märkten eingesetzt werden. Dies muss dauerhaft sichergestellt sein.
   4. Die Laderampe des Lebensmitteldiscountmarktes ist als Innenrampe mit Torrandabdichtung auszuführen.
   5. Die Anlieferung der Märkte darf nicht in der Zeit zwischen 20:00 und 6:00 Uhr (Ruhebedürftige Zeit und Nachtzeit) erfolgen.
   6. Es darf nur eine Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes in der ruhebedürftigen Zeit zwischen 6:00 und 7:00 Uhr erfolgen. In der Zeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr ist die Belieferung durch 3 LKW zulässig.
   7. Der Getränkemarkt darf arbeitstäglich nur durch 1 LKW in der Zeit zwischen 7:00 und 20:00 beliefert werden, außerhalb dieser Zeit ist die Anlieferung unzulässig.
   8. Die haustechnischen Anlagen (Aggregate zur Be- und Entlüftung bzw. Kälteanlagen der Kühlgeräte und Papierpresse) dürfen nicht an der Nordfassade montiert bzw. aufgestellt werden. Der Schallleistungspegel der Anlagen darf dabei nachfolgende Werte nicht übersteigen.

Verflüssiger 1	45,0 dB(A)
Verflüssiger 2	69,0 dB(A)
Klimagerät	73,0 dB(A)
Papierpresse	86,0 dB(A)

   9. Die Vorgaben aus dem schalltechnischen Immissionsgutachten vom April 2009 der Firma FIRU GfI mbH Kaiserslautern sind umzusetzen

b. Der Landesbetrieb Mobilität weist vorsorglich darauf hin, dass die Stadt Speyer zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes) durch entsprechende Festsetzungen für bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich Rechnung zu tragen hat.

BESCHLUSS

a. Die Auflagen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd werden in die Hinweise zum Bebauungsplan und später in die Baugenehmigung übernommen.

b. Festsetzungen zum Schutz der neu geplanten Nutzung gegenüber dem von der benachbarten B 39 ausgehenden Verkehrslärm müssen nicht getroffen werden.

BEGRÜNDUNG

a. Die Auflagen, die sich ohnehin aus dem Schallschutzgutachten ergeben, dienen dem Schutz der Anwohner und der Umsetzung der Schallschutzkonzeption. Sie sollen daher in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen werden. Im späteren Baugenehmigungsverfahren sollen sie auch Bestandteil der Baugenehmigung werden. Der städtebauliche Vertrag schreibt bereits die Zeiten für die Anlieferung fest.

b. Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel. Eine Wohnnutzung ist nicht geplant, dementsprechend sind keine Vorkehrungen für einen Innen- und Außenwohnbereich notwendig. Auch die Nutzung selbst ist gegenüber dem durch die B 39 erzeugten Verkehrslärm unempfindlich.

ANREGUNGEN ZUR KAPAZITÄT DES KREISVERKEHRSPLATZES

Von Seiten des LBM wird vorsorglich ausgeführt, dass man sich vorbehält, bei negativen Auswirkungen auf den Kreisverkehrsplatz und damit auf die Äste zur B 39 und der B 39 selbst, Forderungen nach entsprechenden Maßnahmen zu Lasten der Stadt Speyer zu stellen.

BESCHLUSS

Von negativen Auswirkungen auf den Kreisverkehrsplatz und damit auf die Äste zur B39 oder der B39 selbst wird nicht ausgegangen.

BEGRÜNDUNG

Kreisverkehre innerorts von Speyer haben eine Leitungsfähigkeit von 20.000 -25.000 Kfz pro Tag. Gemäß den Prognosen werden im Kreisverkehr im Normand-Gebiet ca. 10.600 Kfz pro Tag (bestehender Verkehr und zusätzlicher Verkehr) erwartet. Es besteht daher kein Anlass anzunehmen, dass der Kreisel nicht ausreichend leistungsfähig sein wird.

ANREGUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

a. Von Seiten der Telekom wird ausgeführt, dass im Rahmen eines Kostenvergleichs zu prüfen ist, ob eine unterirdische Verlegung der Kommunikationsleitungen vertretbar ist, oder ob aus Kostengründen eine oberirdische Verkabelung vorgezogen werden muss. Vorgeschlagen wird, die Beauftragung des Erschließungsträgers mit der Durchführung der Erdarbeiten.
Es wird außerdem darum gebeten, rechtzeitig vor Baubeginn mit der entsprechenden Stelle im Haus der Telekom Kontakt aufzunehmen.

b. Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz macht darauf aufmerksam, dass die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zent-

Internetfassung

raler Kläranlage sicherzustellen ist.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird darauf hingewiesen, dass für die notwendige wasserrechtliche Genehmigung, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Antrag gestellt werden muss.

c. Die GEWO macht drauf aufmerksam, dass abzweigend von der derzeit vorhandenen Fernwärmeleitung eine weitere Leitung zur Versorgung des neu geplanten Quartiers an der Weisgerberstraße nötig wird.
Durch die Stadtwerke Speyer wird auf die im Plangebiet vorhandene Abwasserleitung hingewiesen. Es wird ferner ausgeführt, dass vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen bei der Stadtwerke GmbH einzuholen sind.

d. Von Seiten der EBS wird darauf hingewiesen, dass ausreichend dimensionierte Abstellmöglichkeiten für Abfall- und Wertstoffbehälter vorzusehen sind.

BESCHLUSS

a. Eine oberirdische Verkabelung ist nicht akzeptabel. Der Investor hat eine unterirdische Verlegung der Kommunikationsleitungen vorzunehmen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass rechtzeitig vor Baubeginn mit der entsprechenden Stelle im Hause der Telekom Kontakt aufzunehmen ist.

b. Es erfolgt ein Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Ein entsprechender Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

c. Für die bestehenden und geplanten Leitungen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen bei der Stadtwerke Speyer GmbH einzuholen sind.

d. *Es sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für Abfallbehälter und Wertstoffbehältnisse vorhanden.*

BEGRÜNDUNG

a. Die Fragen der technischen Erschließung können im Bebauungsplanverfahren nicht abschließenden geklärt werden. In der Regel können die Leitungen der Telekom jedoch mit den Versorgungsleitungen für Elektrizität verlegt werden. Dies ist jedoch Sache des Investors.

b. Die wasser- und abwassertechnische Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Stadtwerke. Die Entsorgung des Gebietes ist als Trennsystem ausgelegt. Es ist die Ableitung des Regenwassers in ein öffentliches Becken, im westlichen Plangebiet vorgesehen, in dem das Wasser über eine belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht wird. Hierzu existiert bereits eine wasserrechtliche Genehmigung vom 20.09.2001 (aktualisiert 18.08.2003), die jedoch mittlerweile erloschen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss ein neuer Antrag gestellt werden.

c. Die von Seiten der Stadtwerke und der TDG benötigten Leitungs- und Wegerechte wurden in der Planzeichnung berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Dies ist notwendig, damit für die Betreiber auch nach Verkauf des Grundstücks der Zugang zu den Leitungen möglich ist.

d. Die Abfallpresse befindet sich im Bereich der Anlieferung. Das Plangebiet ist von Süden und Osten her für die Müllabfuhr anfahrbar. Der Abfall muss am Abholtag für die Müllabfuhr bereit gestellt werden, spezielle Bereiche wurden im Bebauungsplan nicht vorgesehen, auf dem Grundstück ist jedoch genügend Platz vorhanden.

ANREGUNGEN ZU DEN VORGESCHLAGENEN BAUMARTEN

Die untere Naturschutzbehörde macht darauf aufmerksam, dass die im Landschaftsplan dargestellten Bäume für die Ausgleichfläche nicht mit der Pflanzliste zum Bebauungsplan übereinstimmen. Hinsichtlich der Ausgleichsfläche wird auf die Liste 4 verwiesen, welche im ursprünglichen Bebauungsplan (Nr. 59 „Kaserne Normand“) für die Ausgleichsfläche vorgesehen war.

BESCHLUSS

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst: Für die Ausgleichsfläche wird eine spezielle Pflanzliste ergänzt.

BEGRÜNDUNG

Durch das Landschaftsplanungsbüro werden in der Zeichnung zum Landschaftsplan überwiegend ausländische Arten vorgeschlagen. Diese Arten sollen in der Kompensationsfläche aus naturschutzfachlichen Gründen jedoch nicht zur Anwendung kommen. Es erfolgt daher der Rückgriff auf die zum Ausgangsplan erstellte Pflanzliste für die Fläche Ö 4, welche für diese Fläche besser geeignete standortgerechte, heimische Gehölze enthält. Diese wird in den textlichen Festsetzungen als Pflanzliste 4 ergänzt.

ANREGUNGEN DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE

Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege wird ausgeführt, dass in der Liste der Fundstellen im Bereich der ehemaligen Kaserne Normand ein Fund aus der Römerzeit verzeichnet ist, der sich aber nicht genauer lokalisieren lässt. Eine großflächige Untersuchung vor Baubeginn ist nicht notwendig. Sollten beim Aushub der einzelnen Baugruben jedoch Befunde oder Funde angetroffen werden, so wird die archäologische Denkmalpflege versuchen, diese baubegleitend zu dokumentieren und zu bergen.
Folgende Auflagen sollen in die Hinweise zum Bebauungsplan und in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, hat der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 GVBI Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber Direktion Landesarchäologie.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen kann.
5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

BESCHLUSS

Die Auflagen der archäologischen Denkmalpflege werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

BEGRÜNDUNG

Um auch die nachfolgenden Planungsebenen umfassend in Kenntnis zu setzen, werden die Auflagen der archäologischen Denkmalpflege in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

REDAKTIONELLE ANMERKUNGEN

Die Stadtwerke bitten hinsichtlich der Begründung um folgende Ergänzungen:

- In den textlichen Festsetzungen und in der Begründung sollte hinsichtlich der Nachrichtlichen Übernahme, Leitungen mit Schutzstreifen ergänzt werden, dass auch eine Überbauung oder Überpflanzung der dort vorhandenen Entsorgungssysteme nicht mög-

Internetfassung

lich ist.
- In der Begründung sollte der Abschnitt 6.4 wie folgt angepasst werden:
  „Über die innere Erschließung wird ein Grundschutz der Löschwasserversorgung sichergestellt.“
- Abschnitt 6.6 der Begründung soll wie folgt angepasst werden:
  „Für beide Seiten der Leitungstrasse ist ein Sicherheitsabstand erforderlich. Er beträgt 2,00 m und wird an der Aussenkante des äußeren Rohres gemessen.“

BESCHLUSS

Es handelt sich um rein redaktionelle Anregungen, sie werden in den Bebauungsplan übernommen. Eine Beschlussfassung ist nicht nötig.

1.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 09.07.2009 als Satzung beschlossen.

1.5 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. Die Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 11) hat gezeigt, dass im weiteren Verfahren keine Umweltvertraglichkeitsprüfung erforderlich sein wird. Die in Anspruch genommene Grundfläche beträgt ca. 2880 m² der Geltungsbereich hat eine Größe von 9700 m² und befindet sich damit weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Der Bebauungsplan Nr. 59 B 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

Ursprünglich waren im Plangebiet eine Quartiersgarage für das nördlich befindliche Wohngebiet sowie Gebäude für Dienstleister und nicht störende Gewerbebetriebe vorgesehen. Mit der Neubeplanung des Innenbereichs des Kasernengeländes wurden jedoch Tiefgaragen vorgesehen, so dass das Parkhaus nicht mehr benötigt wird. Auch der Bedarf an Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ist im Normandgelände nicht mehr hoch. Die Fläche steht daher zur Disposition.

Aus Sicht der Stadt Speyer ist es dringend erforderlich, die Nahversorgungssituation in Speyer-Süd zu verbessern. In diesem Siedlungsteil leben ca. 15.500 Einwohner (Speyer Süd: 5400 EW; Speyer Süd-West: 1650 EW; Kernstadt Süd: 4000 EW; Neuland: 1850 EW; Vogelgesang: 2800 EW), für die eine angemessene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln zu gewährleisten ist.

Bislang existiert nur der Lebensmittelmarkt im Melchior-Hess-Gelände. Weiterhin sind im Süden des Stadtgebietes – im Gegensatz zum Norden in der Auestraße - jedoch lediglich kleine Einrich-

Internetfassung

tungen in teilweise älteren Immobilien vorhanden, denen es auf den bestehenden Standorten an Erweiterungsmöglichkeiten fehlt. Daher kommt es immer wieder zu Schließungen bzw. Umstrukturierungen.

Das Kasernengelände „Normand“ ist prädestiniert für ein Nahversorgungszentrum. In erster Linie spricht die Nähe zu vorhandenen, angrenzenden Wohngebieten für dieses Gebiet. Wie bereits oben erwähnt, besteht das unmittelbare Einzugsgebiet des Marktes aus rund 15.500 Einwohnern. Darüber hinaus werden auf dem Areal selbst ca. 280 neue Wohneinheiten entstehen, wobei ein deutlicher Schwerpunkt im Bereich Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen und betreutes Wohnen liegen soll. Für letztere Wohnformen ist eine Nahversorgungsinfrastruktur mit möglichst kurzen Wegen besonders wichtig. Ebenso zeichnet sich das Gebiet durch seine verkehrsgünstige Lage direkt an der B 39 aus.

Da sich das Grundstück direkt am Gebietseingang befindet, wird eine Belastung des Wohnareals durch Zu- und Abfahrtsverkehr sowie Lieferverkehr ausgeschlossen. Mit diesem Projekt ließe sich zudem eine neue, attraktive Gebietseingangssituation schaffen.

Auch aus Sicht der Betreiber wird dieser Standort aufgrund der repräsentativen Lage sehr positiv beurteilt.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück ein Kerngebiet fest, in dem Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 qm Verkaufsfläche unzulässig sind. Ebenso ist die überbaubare Fläche nicht für die Verwirklichung eines Nahversorgungszentrums geeignet.

Daher wird es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der derzeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ zu ändern. Ziel des neuen Bebauungsplans Nr. 59 B ist es, ein Nahversorgungszentrum zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln, auf dem Gelände der Kaserne Normand zu schaffen.

Bereits im Jahr 2005 wurde am 03.03. ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 B „Kaserne Normand – 2. Änderung“ gefasst, der zum Ziel hatte, einen Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück westlich des Kreisels zum Quartier Normand anzusiedeln. Da die geplante Ansiedlung seinerzeit jedoch nicht zustande kam, folgten weitere Verhandlungen. Es wurde der Planung der Firma Lidl durch den Bau- und Planungsausschuss zugestimmt, welche im Vergleich zu 2005 ein anderes Bebauungskonzept aufweist.

2.1 IN BETRACHT KOMMENDE SICH WESENTLICH UNTERSCHEIDENDE LÖSUNGEN

An bestehenden Einzelhandelsstandorten im südlichen Stadtgebiet lässt sich ein Vollsortimenter der Lebensmittelbranche nicht realisieren; ebenso sind auch keine sonstigen, entsprechend planungsrechtlich abgesicherten Grundstücke verfügbar.

Als derzeit einzige Möglichkeit für einen integrierten Marktstandort dieser Größenordnung wird das Gelände der Kaserne „Normand“ angesehen. Direkt am südlichen Gebietseingang liegt ein Grundstück, das für eine Marktansiedlung optimal geeignet ist. Mit einer Größe von ca. 10.000 qm ließe sich ein solches Projekt sowohl städtebaulich als auch funktional dort verwirklichen.

Auf dem Grundstück selbst wurden verschiedene Möglichkeiten der Gebäudestellung überprüft, es hat sich jedoch gezeigt, dass die endgültige Lösung die einzige Möglichkeit einer funktional sinnvollen Anordnung von Gebäudekomplex und Stellplätzen darstellt, mit der zusätzlich eine möglichst geringe Lärmbelastung für Anwohner und zukünftige Anwohner verbunden ist.

3. AUSGANGSSITUATION

3.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Speyer im Bereich der ehemaligen Kaserne „Normand“, ca. 0,7 km Luftlinie von der Innenstadt entfernt. Das neu zu beplanende Areal befindet sich am südlichen Gebietseingang zum „Normand – Gebiet“, zwischen „Paul-Egell-Straße“ und „Else-Krieg-Straße“, westlich des Kreisverkehrsplatzes.

Internetfassung

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet über den Kreisverkehrsplatz an die B 39 angeschlossen. Von städtischer Seite aus gesehen ist das Areal über die „Diakonissenstraße“, den „Closweg“, die „Paul-Egell-Straße“ und die „Rulandstraße“ an das örtliche Straßen- und Radwegenetz angebunden.

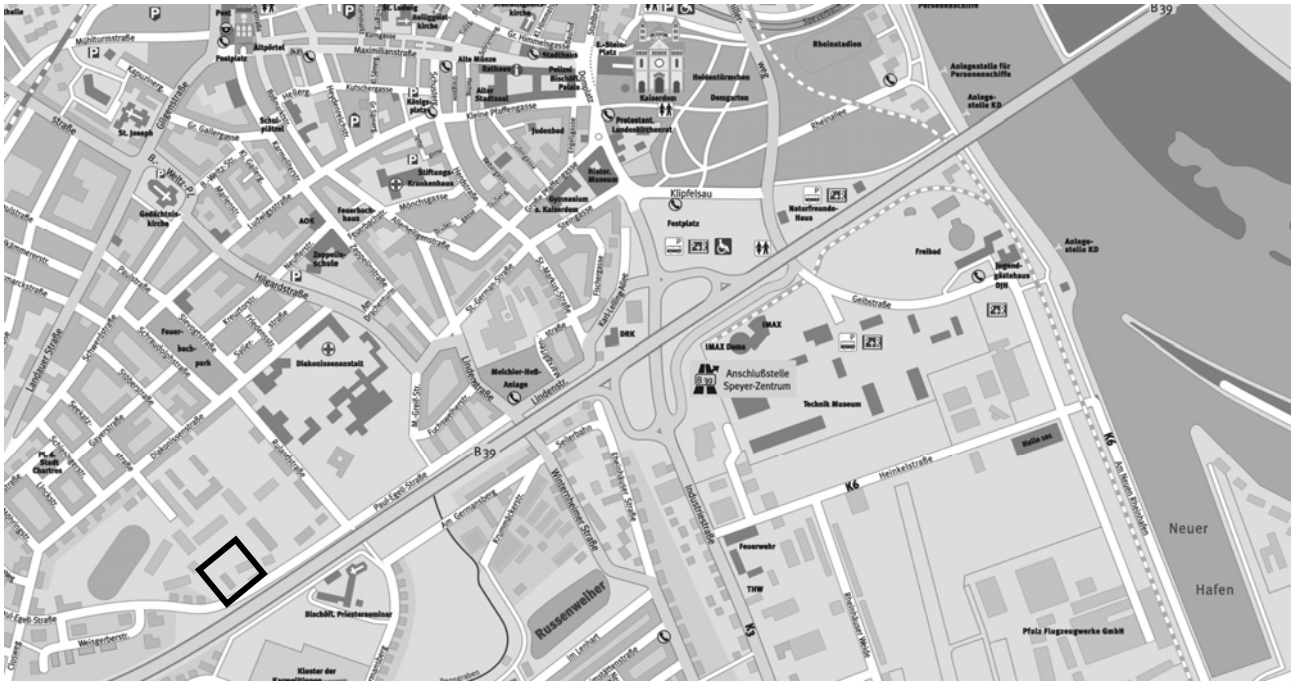


ABBILDUNG 1: LAGE IM STÄDTISCHEN ZUSAMMENHANG, OHNE MAßSTAB

3.2 ABGRENZUNG UND GRÖßE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 3119/35 und Teile des Flurstücks 3119/38. Der Geltungsbereich gestaltet sich wie folgt:

Im Nord/Westen ist er durch die Südseite der ausgeschlossenen „Else-Krieg-Straße“ begrenzt.

Im Süd/Westen verläuft die Grenze entlang der zur Versickerung vorgesehenen Grünfläche.

Im Süd/Osten erstreckt sich Grenze des Geltungsbereichs entlang des ausgeschlossenen Grundstücks 3119/6 (Heizzentrale) und der Nordwestseite der ausgeschlossenen „Paul-Egell-Straße“.

Im Nord/Osten verläuft die Grenze entlang der ausgeschlossenen Trasse zwischen Kreisel und „Else-Krieg-Straße“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1 ha.

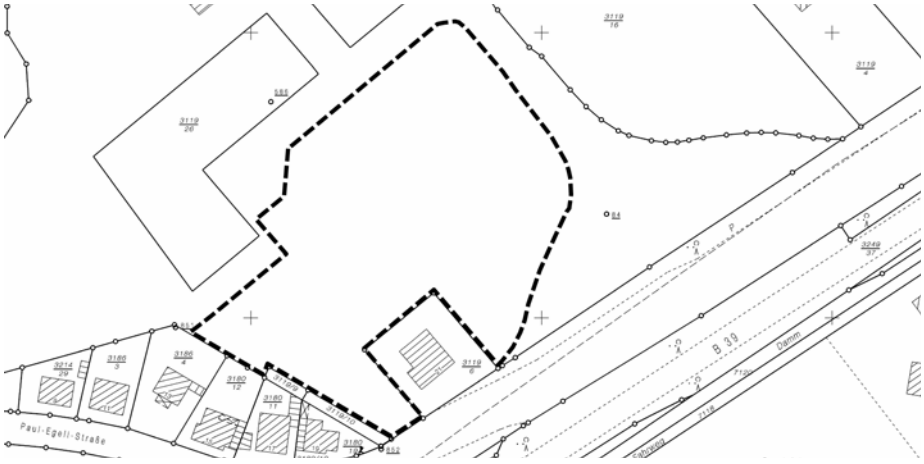


ABBILDUNG 2: GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS, OHNE MAßSTAB

Internetfassung

4. EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

4.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind dem regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (RROP) zu entnehmen. In der Kartendarstellung (Gesamtkarte) ist das Gelände als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) dargestellt. Nördlich, östlich und westlich angrenzend sind ebenfalls Siedlungsflächen Wohnen (Bestand) abgebildet. Im Süden wird das Gebiet von der B 39 tangiert, die als „Überregionale Straßenverkehrsverbindung“ (Kategorie II) klassifiziert ist.

ABBILDUNG 3: AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN RHEINPFALZ 2004, OHNE MAßSTAB

Die SGD-Süd hatte der Ansiedlung eines SB-Marktes bereits mit Schreiben vom 04.01.2005 (Az 41/437-14) zugestimmt:

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen gegen den geplanten Lebensmittelmarkt mit gegebenenfalls ergänzenden Nutzungen keine Bedenken. Eine informelle raumordnerische Überprüfung wird daher nicht erforderlich.

4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplanentwurf 2020 der Stadt Speyer ist an entsprechender Stelle eine Mischbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht dem geltenden Bebauungsplan, der dort ein Kerngebiet festsetzt.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs ist nun die Festsetzung eines Sondergebietes Nahversorgung vorgesehen. Da ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Weil die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, besteht nach § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 2 die Möglichkeit den Flächennutzungsplan im Laufe des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt nach Satzungsbeschluss. Künftig wird die Darstellung einer Sonderbaufläche für den Einzelhandel erfolgen.

ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT AUS DEM FNP 2020, OHNE MAßSTAB

Internetfassung

5. BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE, RECHTSVERORDNUNGEN UND BAULICHER BESTAND

5.1 BEBAUUNGSPLAN NR. 59 „KASERNE NORMAND“

Für das Gebiet besteht ein Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“. Der Satzungsbeschluss erfolgte 15.02.01. Er wurde mit seiner Bekanntmachung am 06.07.01 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück ein Kerngebiet (MK2) fest, in dem Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche unzulässig sind.

Ursprünglich waren an dieser Stelle eine Quartiersgarage für das nördlich befindliche Wohngebiet sowie Gebäude für Dienstleister und nicht störende Gewerbebetriebe vorgesehen. Die Baufenster wurden entsprechend dem seinerzeit durch das Büro Albert Speer und Partner erarbeitetem Strukturplan ausgestaltet. Die Traufhöhen reichen je nach Baufenster von 10 bis 13 m.

Westlich des Kerngebietes ist eine Grünfläche festgesetzt. Sie fungiert als Ausgleichsfläche und ist dem benachbarten Kerngebiet MK 2 (Quartiersgarage und Umgebung) zugeordnet. Innerhalb der Grünfläche befinden sich eine Versickerungsmulde V2 und mehrere zur Erhaltung festgesetzte Baumstandorte.

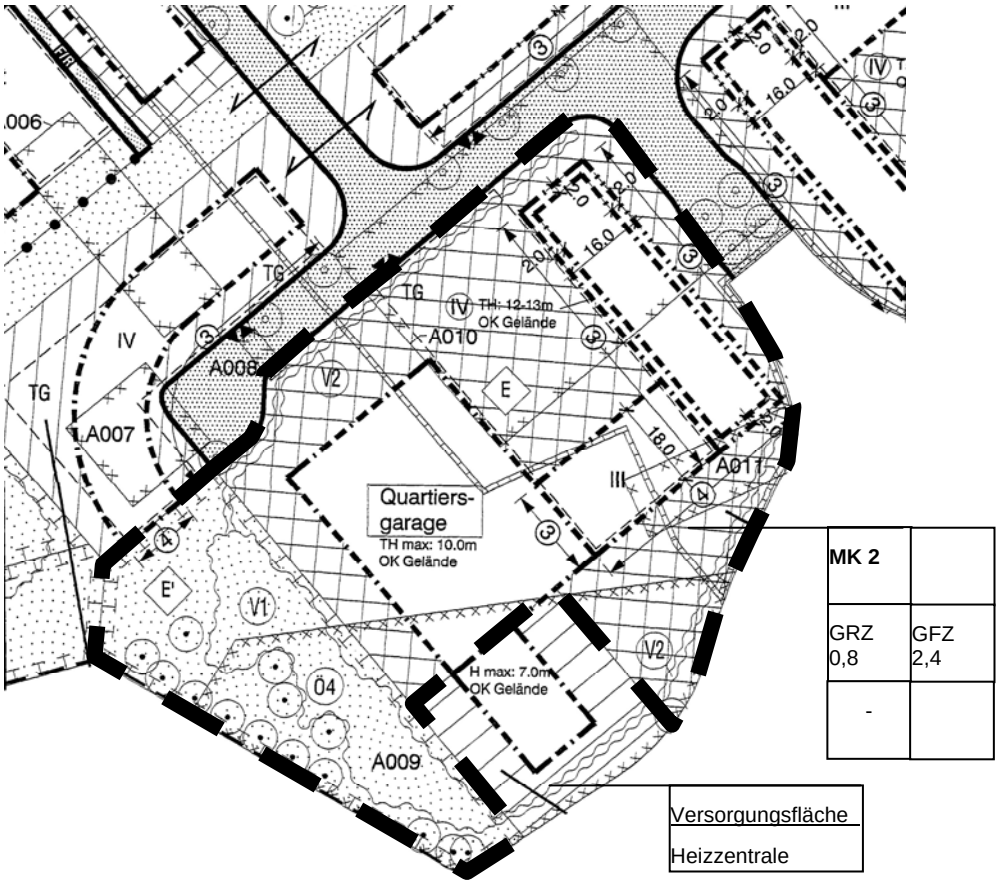


ABBILDUNG 5 : AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 59 „KASERNE-NORMAND“

5.2 SANIERUNGSSATZUNG

Das Kasernengelände (ohne Sportplatz) ist gemäß § 142 BauGB als Sanierungsgebiet „ehemalige Kaserne Normand“ förmlich festgelegt worden. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Speyer vom 21. Februar 2000 verkündet.

Innerhalb dieses Sanierungsgebietes gilt es, die historische Bausubstanz der denkmalgeschützten Kasernengebäude von 1888 zu bewahren und durch Gebäude mit hoher Architekturqualität im Innenbereich zu ergänzen.

Das Sanierungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Internetfassung

5.3 BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Zu schützende Baudenkmale entsprechend dem DSchPflG sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

In den benachbarten Bereichen befinden sich die ehemaligen Kasernengebäude Rulandstraße 2, 4 und 6 sowie Diakonissenstraße 27, 29 und 31. Sie bilden die Denkmalzone „Pionierkaserne“ und unterliegen damit dem Ensembleschutz gemäß § 5 Abs. 2 DSchPflG. Die Rechtsverordnung trat am 30.04.1994 in Kraft.

Die geplante Bebauung bringt keine Beeinträchtigung des geschützten Ensembles mit sich.

5.4 BAULICHER BESTAND UND UMFELD

Nach Abzug der französischen Streitkräfte stand die Mehrzahl der Gebäude und Anlagen innerhalb des Kasernengeländes leer. Ein Großteil der Gebäude wurde mittlerweile abgebrochen, da sie für eine sinnvolle Nachnutzung weder unter bautechnischen noch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geeignet waren. In alle erhaltenswerten ehemaligen Kasernengebäude sind mittlerweile neue Nutzer eingezogen. Im Innenbereich des Geländes werden derzeit Wohngebäude errichtet.

Östlich des Plangebiets hat die benachbarte Ev. Diakonissenanstalt zwei Gebäude erworben und betreibt dort eine Anlage zum betreuten Wohnen. Zudem bestehen Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung des Plangebiets.

Nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes hat die Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt ein Wohnheim kombiniert mit einer Tagesförderstätte für behinderte Menschen errichtet.

Außerhalb des Normandgebietes, südlich der B 39, schließen sich die Flächen des Bischöflichen Priesterseminars, des Klosters der Karmelitinnen sowie Wohnbaugebiete an.

Im Westen des Plangebiets befinden sich weitere Wohngebiete.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

6.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der neu zu erstellende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für einen Discounter mit integriertem Backshop und Cafe sowie einen Getränkemarkt schaffen.

Geplant ist im nordöstlichen Teil des Plangebiets ein LIDL- Discountmarkt mit einer Nettoverkaufsfläche von ca.1.450 m² sowie im südwestlichen Teil ein Getränkemarkt mit rund 550m² Verkaufsfläche.

Die Außenhülle der Gebäude soll architektonisch ansprechend gestaltet werden und sich von den Materialien her in die Umgebung einpassen, die von dem historischen Ambiente des Quartiers geprägt ist.

Dem Markt, der an der südlichen Grundstücksgrenze als Raumkante zum Wohngebiet angeordnet werden soll, wird eine großzügige Platzfläche nach Osten als „Marktplatz unter den Bäumen“ vorgelagert. Diese Platzfläche dient als zusätzlicher Kommunikationsort und Treffpunkt für das Quartier. Hier befindet sich der Markteingang sowie ergänzend ein Cafe, das dort z.B. einen Freisitz haben könnte. Ebenso bestünde die Möglichkeit, temporäre Marktstände aufzustellen. Der Entwurf zeichnet sich durch die großzügige Geste des „Bügels“ über dem Eingangsbereich des Marktes aus. Durch den über dem Gebäude vorgesehenen Bügel wird dieser Gebäudeteil hervorgehoben und die ursprünglich angedachte Torsituation am Gebietseingang betont.

Durch die funktionale und gestalterische Öffnung des Marktes zur Platzfläche hin wird der Bezug zum Quartier sichergestellt. Der Laden kann somit Funktionen der Nahversorgung wahrnehmen und würde nicht nur einen autobezogenen Standort darstellen.

Der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Nomand“ vorgesehene, bei einem reinem Marktkonzept nicht zu realisierende Gebäuderiegel am Gebietseingang (gegenüber Diakonie-

Internetfassung

grundstück) wird durch eine dominante doppelte Baumreihe ersetzt. Damit kann eine Torwirkung am Gebietseingang erzielt werden.

Nicht nur die Fassade zum Platz hin wird vollflächig verglast, sondern auch die gesamte Front zur Paul-Egell-Straße. Auch wenn dies hauptsächlich getönte Scheiben sein werden, entsteht von außen ein sehr offener und transparenter Eindruck, zumal in den Abend- und Nachtstunden ein Beleuchtungskonzept geplant ist. Der Verkaufsraum selbst wird durch den Lichteinfall in den Markt deutlich attraktiviert.

Das Marktgebäude selbst soll nicht direkt an der Else-Krieg-Straße stehen, sondern wird durch eine Grünzone mit Bäumen und / oder Parkplätzen abgeschirmt werden. Dies ist insbesondere wichtig, da sich an dieser Stelle das Lager befinden wird und somit eine Öffnung oder ein zweiter Eingang nicht möglich ist.

Die Nordansicht zum Quartier hin ist vollkommen fensterlos. Allerdings werden hier sehr wertige Materialen verwendet (Aluminiumplatten). Ferner soll eine Fassadenbegrünung erfolgen.

Der Getränkemarkt befindet sich im Südwesten des Plangebiets gegenüberliegend des Blockheizkraftwerks. Die Formensprache und die Materialien der Ausführung entsprechen dem Lebensmittelmarkt. Im Westen des Getränkemarktes ist ein Leergutkäfig vorgesehen. Dieser ist als Stahlkonstruktion mit Füllungen aus Holzlamellen oder Holztreillagen auszuführen.

Es ist vorgesehen, auf den Dächern Solaranlagen zu errichten. Auf diese Weise kann ein Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien erfolgen.

6.2 ERSCHLIEßUNG

ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist über die B 39 an das überörtliche Straßennetz angebunden. In Richtung Westen gelangt man zur B 9, die dann in Richtung Norden zum Autobahnkreuz Speyer und auf die A 61 führt. In Richtung Süden gelangt man auf der B 9 nach Landau und Germersheim. Richtung Osten verläuft die B 39 über die Rheinbrücke auf die A 6 und A 5 Richtung Karlsruhe und Heidelberg/Mannheim. Der auf Grundlage des Teilbebauungsplans „Anschluss B 39“ verwirklichte Kreisverkehr bindet das Plangebiet direkt an die B 39 an.

Innerstädtisch ist das Plangebiet über die Paul-Egell-Straße und mittelbar über die Rulandstraße zu erreichen. Die Zufahrt für die Kunden soll über die Paul-Egell-Straße erfolgen.

INNERE ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung soll von der Paul-Egell-Straße (Einfahrt) und dem Straßenabschnitt zwischen Else-Krieg-Straße und Kreisel (Aus- und Einfahrt) erfolgen. Die Anfahrt zur Anlieferung erfolgt von Süden aus über den Parkplatz.

Insgesamt sehen die Planungen 109 Pkw-Stellplätze vor.

Die erforderlichen Stellplätze werden hauptsächlich vor dem Markt zur B 39 hin angeordnet. Der Hauptkundenparkplatz umfasst 89 Stellplätze.

Weitere 20 Stellplätze befinden sich auf der nördlichen Seite. Das Vorhaben benötigt die komplette Anzahl der vorgesehenen Stellplätze. Damit der zukünftige Lebensmittelmarkt einen ausreichenden Abstand von dem bereits vorhandenen Gebäude der Lebenshilfe und den geplanten Gebäuden des Innenbereiches einhält, wurden die oben genannten 20 Stellplätze zwischen dem Gebäude und der Else-Krieg-Straße eingeplant.

Im nördlichen Platzbereich werden Fahrradabstellplätze vorgesehen.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinien Nr. 563, 564 und 578. Die Haltestellen „Landauerstraße“, „Salierstraße“ und „Diakonissen Krankenhaus“ liegen in einer Entfernung von etwas über 350 m zum Plangebiet. In direkter Nähe befindet sich die Haltestelle „Rulandstraße“.

Internetfassung

FUß- UND RADVERKEHR

Die Gehwege entlang des Plangebiets stellen die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes sicher. Der Radweg entlang der Paul-Egell-Straße gewährleistet die Erreichbarkeit für die Fahrradfahrer.

6.3 VER- UND ENTSORGUNG

ENERGIEVERSORGUNG

Das gesamte Areal wird durch eine Nahwärmeversorgung (Gaskessel, kombiniert mit Biomasse und Solar) versorgt. Das Heizwerk befindet sich südlich des Plangebietes an der Paul–Egell–Straße.

Die Gebäude sollen in Niedrigenergiebauweise errichtet werden und sind an die bestehende Nahwärmeversorgung der TDG Speyer anzuschließen. Nach den Empfehlungen der Gruppe Steinbeis-Transfer ist bei den Neubauten die EnEV um mindestens 15% zu unterschreiten.

Das Kasernengelände verfügt am Kesselhaus der TDG über einen Anschluss an das städtische Gasnetz.

6.4 WASSERVERSORGUNG

Das Plangebiet ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Auch die Löschwasserversorgung kann über dieses Netz sichergestellt werden. Über die innere Erschließung wird ein Grundschutz der Löschwasserversorgung sichergestellt.

6.5 ENTWÄSSERUNG / ABWASSERENTSORGUNG

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 weitergehende Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Untergrundverhältnisse die Anforderungen zur Versickerung erfüllen. Weiterhin steht aufgrund des festgestellten Grundwasserflurabstandes ein ausreichender Sickerraum zur Verfügung.

Die Entsorgung des Gebietes ist demnach als Trennsystem ausgelegt. Das Entwässerungsgutachten des Büros Schönhofen (Kaiserslautern) aus dem Jahr 2001 sieht die Ableitung des Regenwassers in ein öffentliches Becken, im westlichen Plangebiet vor, in dem das Wasser über eine belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht wird.

An diesem Entwässerungskonzept soll auch weiterhin festgehalten werden. Es wird auf die wasserrechtlichen Genehmigungen vom 20.09.2001 und vom 18.08.2003 jeweils Az.:344-38.00-61/01 verwiesen, die jedoch mittlerweile erloschen sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss ein neuer Antrag gestellt werden.

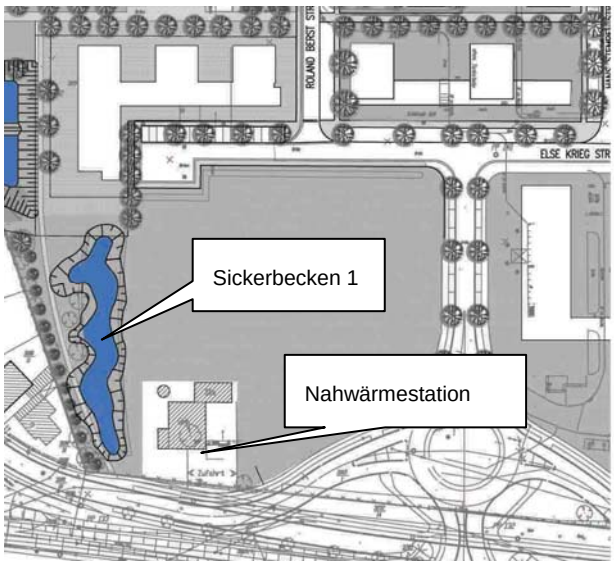


ABBILDUNG 6: LAGE VON VERSICKERUNGSMULDEN UND NAHWÄRMESTATION, OHNE MAßSTAB

Internetfassung

6.6 BESTEHENDE LEITUNGEN

Im Grenzbereich zwischen dem geplanten Rückhaltebecken und Getränkemarkt sind folgend Versorgungssysteme der Stadtwerke Speyer GmbH verlegt:

- Trinkwasserverorgungsleitung HDPE 110 mm
- Nahwärmevorlaufleitung Stahl DN 150
- Nahwärmerücklaufleitung Stahl DN 150
- Nahwärmesolarleitung Stahl DN 65
- Abwasserleitung Steinzeug DN 200
- Mehrere Niederspannungskabel NAYCWY 3x150/150
- Steuerkabel A2Y 50x2x0,8
- Erdungskabel NYY 1x70

Eine Überbauung oder Überpflanzung der dort liegenden Ver- und Entsorgungssysteme ist nicht möglich. Des Weiteren ist zu beachten, dass bei einer Schachtung im Bereich des Regenrückhaltebecken / Getränkemarktes keine Leitungen der Stadtwerke Speyer GmbH frei gelegt werden dürfen. Es sind auch die seitlichen Verfüllungen im Bezug des Frostschutzes der Trinkwasserleitung zu beachten (mind. 1m). Eine Überdeckung der Elektrokabel von mindestens 80 cm ist ebenfalls zu beachten. Für beide Seiten der Leitungstrasse ist ein Sicherheitsabstand erforderlich. Er beträgt 2,00 m und wird an der Aussenkante des äußeren Rohres gemessen.

Vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen bei der Stadtwerke Speyer GmbH einzuholen.

6.7 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes wurde für das gesamte Plangebiet nachfolgende Flächenbilanz erstellt:

Gebäude

SB-Markt (inkl. Vordach, Backshop + Anlieferzone)	2185 m²
Getränkemarkt (incl. Vordach und Leegutkäfig)	620 m²
Nebenanlagen	75 m²
Gebäude gesamt	**2880 m²**

Verkehrsflächen

Stellplätze	1414 m²
Zufahrten	2558 m²
Platzbereich	567 m²
Verkehrsflächen gesamt	**4539 m²**

Grünflächen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	521 m²
Private Grünflächen	2087 m²
Grünflächen gesamt	**2608 m²**

Gesamtfläche	**10027 m²**

Internetfassung

7. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass das Projekt einen eindeutigen Vorhabensbezug hat.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen werden hierbei nicht überschritten. Damit wird sowohl den Erfordernissen der wirtschaftlichen Ausnutzung der Flächen als auch der Begrenzung der Versiegelung Rechnung getragen.

Um einen Anreiz dafür zu schaffen, die Versiegelung gering zu halten, werden Stellplatzanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen nur zu 50 % auf die GRZ angerechnet.

Um die Baukörper in das Orts- und Stadtbild einzufügen und einen Gestaltungsrahmen für die Baukubaturen zu erhalten, werden im Bebauungsplan Gebäudehöhen als Unter- und Obergrenzen festgesetzt. Die Grenzen orientieren sich an den konkreten Projektanforderungen. Mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 6,50 m bleiben sie unterhalb den in der näheren Umgebung verwirklichten und zulässigen Gebäudehöhen. Eine Mindesthöhe von 5,00 m gewährleistet eine Raumkante und trägt so gestalterischen Aspekten Rechnung.

ÜBERBAUBARE FLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen zu den durch Baugrenzen definierten Baufenstern (überbaubare Grundstücksfläche) an den Gebäudestellungen und Vordachzonen des städtebaulichen Konzepts des Projektentwicklers.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen, um die Bodenversiegelung zu minimieren, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den eigens vorgesehenen Flächen errichtet werden. Dies gilt, außer für die beschriebene Ausnahme, ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

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

Die Fläche vor dem Discounter soll der Gestaltung des Gebietseingangs aber auch als Treffpunkt und „Kommunikationsbereich“ für die zukünftigen Bewohner des Gebietes dienen. Sie wird daher als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

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 verwerteten, 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 Punkt 6.5). Es werden entsprechende Flächen durch Festsetzungen gesichert.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1A 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.

Internetfassung

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB)

Um die Zugänglichkeit zu den bereits vorhandenen Leitungen zu sichern und eine wirtschaftliche Trassenführung für neue Versorgungsleitungen zu gewährleisten, werden Bereiche außerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten den SWS und der TDG belegt.

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

DACHFORM / DACHAUFBAUTEN

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.

WERBEANLAGEN

Durch die Festsetzungen zu den Werbeanlagen kann dem Werbebedürfnis des Investors ausreichend Rechnung getragen werden, ohne dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes erfolgt.

Um einer gestalterisch nachteiligen Entwicklung des Gebietes entgegen zu wirken, sollen sich Werbeanlagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Fläche befinden. Eine Anlage kann ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche platziert werden. Durch die Reglementierung der Größe bleibt gewährleistet, dass keine gestalterische Beeinträchtigung erfolgt.

FREILAGER

Im Hinblick auf eine mögliche Minderung der Stadtgestalt und auch im Hinblick auf Beeinträchtigungen des benachbarten Wohngebietes ist es geboten Freilager (auch den Leergutkäfig) nur innerhalb der überbaubaren und der dafür vorgesehenen Fläche zuzulassen.

7.3 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

Der Bebauungsplan kennzeichnet die registrierte Altablagerung Nr. 240. Mit der zeichnerischen Übernahme der Fläche aus dem Altlastenkataster bzw. aus den Ergebnissen der KoAG Altlasten erfüllt der Bebauungsplan seine Kennzeichnungspflicht. Die Kennzeichnung wird erforderlich, da entsprechende Belastungen des Bodens vorhanden sind, die bei Nicht-Kenntnis umweltgefährdend sein können. Bei der Verwirklichung der Planung kommen ggf. besondere Vorkehrungen in Betracht.

7.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

BAUSCHUTZBEREICH DES LANDEPLATZES SPEYER-LUDWIGSHAFEN

Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches (Parkplätze) gelten die Bestimmungen für den beschränkten Bauschutzbereich gemäß §17 LuftVG.

Das bedeutet, dass insbesondere Baugenehmigungen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilt werden dürfen. Maßgeblich ist in erster Linie die Einhaltung der für die Sicherheit unerlässlichen Hindernisfreiheit in den An- und Abflugkorridoren, aber auch parallel zur Landebahn. Hindernisse sind neben baulichen Anlagen auch Gehölze, so dass ggf. auch diesbezüglich Vorkehrungen zu treffen sind. Da sich das Normandgelände jedoch am äußersten Rand des Bauschutzbereiches befindet und ohnehin die Höhe der neu zu errichtenden Gebäude bezüglich ihre Höhenentwicklung

Internetfassung

streng begrenzt sind, ist davon auszugehen, dass die zulässige bauliche Höhenentwicklung die Hindernisfreiflächen unterschreitet.

ABBILDUNG 7: BESCHRÄNKTER BAUSCHUTZBEREICH, OHNE MAßSTAB

Derzeit laufen Planungen zu einer Verlängerung der Start-/ Landebahn. Ein Planfeststellungsbeschluss liegt bereits vor. Mit einer Verwirklichung dieser Planung, würde sich der beschränkte Bauschutzbereich nach Süden verschieben, so dass das Plangebiet nicht mehr betroffen wäre.

LEITUNGEN MIT SCHUTZSTREIFEN

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Leitungen, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da die Kenntnis ihrer Lage sowohl von Bedeutung für die Information aller am Planaufstellungsverfahren Beteiligten als auch wichtig für die nachfolgenden Planungsebenen ist.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans ist durch das Büro GfI (Gesellschaft für Immissionsschutz) Kaiserslautern ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden.

Untersucht wurden zum einen die direkten Auswirkungen des Vorhabens auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung, insbesondere durch Gewerbelärmeinwirkungen (Parkvorgänge, Anliefervorgänge, und Betrieb von Einzelanlagen) sowie die indirekten Auswirkungen durch vorhabenbezogene Verkehre auf den Zugangsstraßen zum Plangebiet.

Hinsichtlich der Gewerbelärmeinwirkung kann folgendes festgehalten werden:

Den Prognosen wurde das Betriebskonzept mit folgenden wichtigsten Eckdaten zugrunde gelegt:

- 1 Anlieferungen pro Tag in der Zeit von 6.00 - 7.00 Uhr,
- 3 Anlieferungen pro Tag in der Zeit von 7.00 - 20.00 Uhr,
- keine Andienung im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr,
- Laderampe Discountmarkt als Innenrampe mit Torrandabdichtung,
- rund 5.500 Parkbewegungen und Zu- und Abfahrten von Kunden-Pkw in der Zeit von 7.00 - 20.00 Uhr,
- Fahrwege auf dem Betriebsgelände asphaltiert.

Durch den Betrieb der Märkte ist im Tagzeitraum mit Gewerbelärmeinwirkungen zu rechnen, welche den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung unterschreiten. Im Nachtzeitraum verursachen die geplanten Märkte Gewerbelärmeinwirkungen, welche den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) deutlich um mindestens 3 dB(A) unterschreiten.

Da an den für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen des Vorhabens maßgeblichen Immissionsorten keine relevante Gewerbelärmvorbelastung besteht, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ohne weitergehende Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt.

Internetfassung

Bezüglich des Verkehrslärms kam man zu dem Ergebnis, dass der durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartende Kfz-Verkehr an den bestehenden Gebäuden entlang der Paul-Egell-Straße zu Erhöhungen des Verkehrslärmbeurteilungspegels führt. An keinem Immissionsort ist jedoch mit im Sinne von 7.4 der TA Lärm relevanten Pegelerhöhungen von aufgerundet 3 dB(A) zu rechnen. Auch für den nördlich Abschnitt der Else-Krieg-Straße und den nördlich daran anschließenden Straßenabschnitten werden an den Wohngebäuden entlang dieser Straßenabschnitte keine im Sinne der TA-Lärm relevanten Verkehrslärmzusatzbelastungen verursacht. So dass hinsichtlich des Lärmschutzes keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

Da die Handelsnutzung von 7.00 bis 20.00 Uhr vorgesehen ist, sind keine planbedingten Zusatzverkehre im Nachzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) zu erwarten. Eine Störung der Nachtruhe ist damit nicht zu befürchten.

Darüber hinaus wurde untersucht, welche Auswirkungen das geplante Abweichen von der ursprünglich für das Plangebiet festgesetzten mehrgeschossigen Riegelbebauung auf die Verkehrslärmeinwirkung durch die Bundesstraße B 39 auf das Gesamtgebiet hat. Hierbei hat sich herausgestellt, dass sich die ursprünglich innerhalb des Bebauungsplan prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen im Gebiet der Kaserne Normand durch die geänderte Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 059 B „Kaserne Normand, 2. Änderung“, (Nahversorgungsmarkt) nicht erhöhen wird. Dies ist in erster Linie auf die auf der B 39 zwischenzeitlich geltende zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h zurückzuführen. Eine Anpassung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 59 zum passiven Schallschutz ist nicht erforderlich.

9. BODENSCHUTZ

Bei der Konversionsfläche „Kaserne Normand“ handelt es sich um einen Altstandort. Diese Festlegung beruht auf der historischen Nutzung als Kaserne über mehr als 100 Jahre.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets als militärische Liegenschaft wurden im Rahmen der KoAG mehrere Fläche ermittelt und bewertet, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.

Folgende Flächen, die schon im Bebauungsplan Nr. 059 „Kaserne Normand“ mit einem entsprechenden Hinweise dargestellt wurden (die Reg.-Nr. entspricht der Angabe der KoAG) befinden sich im Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes.

A010 ehem. Kfz-Abstellplatz mit Hubschrauberlandeplatz (Reg.-Nr. 0003)

A011 Gebäude F, Werkstatt mit Abfallsammelstelle (Reg.-Nr. 0004)

Es handelt sich bei den Bereichen nicht um registrierte Altablagerungen, die einer Kennzeichnungspflicht unterliegen würden. Vielmehr werden die Flächen als zeichnerische Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen, um eine umfassende Berücksichtigung für die nachfolgenden Planungsebenen zu gewährleisten.

Bei der Fläche A 009 handelt es sich um die registrierte Altablagerung 240. Hier liegt abgeschütteter Erdaushub vor, der örtlich Bauschuttanteile aufweist. Die Fläche wird als nicht altlastenverdächtige Altablagerung eingestuft. Eine Abgrenzung nach Süden (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) ist nicht erfolgt. Die Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Für die Flächen A 009 bis A 011 gilt, dass sich aus den Erkundungen keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen den belasteten Flächen und den geplanten Nutzungen ergaben. Da alle o.g. Flächen durch geplante Hoch- bzw. Tiefbaumaßnahmen überlagert werden, ist bei der Realisierung der Vorhaben und Maßnahmen die geordnete Entsorgung der belasteten Böden vorzunehmen. Die geplanten Nutzungen sind somit realisierbar.

Sofern die belasteten Standorte nicht durch bauliche Maßnahmen verändert werden, können sie grundsätzlich im Boden verbleiben, da von diesen Belastungen gem. KoAG keine Gefährdungen ausgehen. Sofern in diese belasteten Böden eingegriffen wird, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

Internetfassung

Die geordnete Entsorgung kontaminierter Materialien auf den bezeichneten Flächen ist über eine baubegleitende Kontrolle durch einen Gutachter zu sichern. Ggf. ist im Vorfeld der Umfang erforderlicher Aushub- und Entsorgungsaufwendungen durch eine weiterführende technische Erkundung abzugrenzen. Dies ist insbesondere zu beachten, wenn auf dem Gelände Niederschlagswasser versickert wird.

Die bereits seinerzeit für den Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ erarbeiteten Auflagen wurden auch in den Änderungsplan übernommen.

10. LANDSCHAFTSPLAN

Der landespflegerische Planungsbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ wurde seinerzeit vom Büro „Natur und Raum“, Römerberg erarbeitet.

Aufgrund geänderter planerischer Voraussetzungen ist für den neu zu erstellenden Bebauungsplan ein eigener Landschaftsplan inklusive Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet worden. Dieser Landschaftsplan untersucht, inwieweit die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 059 „Kaserne Normand“ zu einer Beeinträchtigung oder Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft gegenüber dem planungsrechtlichen Status Quo führt. Des Weiteren wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Landespflegerischen Planungsbeitrags (LPB) zum Bebauungsplan Nr. 059 „Kaserne Normand“ aus dem Jahr 2001 für den Änderungsbereich fortgeschrieben.

Als Ausgangszustand für die Ermittlung und Bewertung der aktuellen Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschafts- bzw. Stadtbildes und der Erholung ist der planungsrechtliche Status Quo anzusetzen, also diejenigen Flächennutzungen, die gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 059 „Kaserne Normand“ zulässig sind.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Landschafts- /Stadtbild und Erholung wurde geprüft, ob Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind, die über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß hinaus gehen. Gegenüber den bereits durch Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ zulässigen Überbauungen und Flächenversiegelungen sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59 B „Kaserne Normand, 2. Änderung“ (Nahversorgungsmarkt) keine zusätzliche Nutzungsintensivierung vor.
Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ zugeordnete Ausgleichsfläche zur Kompensation der Eingriffe wird mit den vorgesehenen Maßnahmen übernommen. Zur Erhaltung im Bereich der privaten Grünfläche festgesetzte, mittlerweile aber abgegangene Bäume werden ersetzt.
Als städtebauliche Verbesserung sind die raumprägenden Baumpflanzungen im Eingangsbereich des Quartiers anzusehen.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine über das planungsrechtlich bereits zulässige und in der Abwägung des Bebauungsplans Nr. 59 „Kaserne Normand“ berücksichtigte Maß hinausgehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

11. UMWELTPRÜFUNG

Da eine Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB stattfindet, sind Umweltprüfung und Umweltbericht grundsätzlich entbehrlich.

Das beschleunigte Verfahren kann gemäß §13a Abs.1 BauGB jedoch nur zum Einsatz kommen, wenn ausgeschlossen ist, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt haben zusammen eine Geschossfläche von 2880 m². Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von 1200 bis 5000 m² ist gemäß §3c Satz 1 UVPG und danach nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.6.2 zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, um zu überprüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und somit einer UVP-Pflicht unterläge.

Die Prüfkriterien sind entsprechend der Anlage 2 des UVPG abzuarbeiten. Bei der Vorprüfung ist nach § 3c Sätze 3 und 4 UVPG erstens zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch

Internetfassung

die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden, und zweitens inwieweit Prüfwerte für Größen und Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden.

Daher wurde für das komplette Plangebiet 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 erheblich nachteiligen 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.

12. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für das Gebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Vor diesem Hintergrund werden vor allem die Auswirkungen der Planung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt.

NUTZUNGSSPEZIFISCHE AUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet ist Teil einer Konversionsfläche im Zentrum der Stadt, die es im Rahmen der Innenentwicklung zu nutzen gilt. Für die Stadt Speyer bietet sich auf diesem Gelände die Chance, weitere Flächen für die innerstädtische Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Infolgedessen kann auch der Forderung des § 1 Baugesetzbuch nach sparsamem Bodenverbrauch entsprochen werden.

Nicht zuletzt im Hinblick auf die Nutzungen der benachbarten Stadtviertel wird durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Nahversorgungssituation verbessert werden.

VERKEHRSPEZIFISCHE AUSWIRKUNGEN

Zwar entsteht durch die Neubeplanung Ziel- und Quellverkehr. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die für den geplanten Lebensmittelmarkt anzusetzenden zusätzlichen PKW-Bewegungen von dem vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden können, zumal bereits durch den Kreisverkehr eine Anbindung an die B 39 geschaffen wurde.

Das Plangebiet ist für den öffentlichen Nahverkehr erschlossen, die Einrichtung zusätzlicher Haltestellen oder Änderungen von Linienverläufen werden nicht nötig.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT BODEN

Das Areal ist durch die vormals militärische Nutzung sowie die Versieglung und Verdichtung im Osten hinsichtlich des Schutzgutes Boden vorbelastet.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets als militärische Liegenschaft wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 C durch die KoAG mehrere Fläche ermittelt und bewertet, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten. Aus den Erkundungen ergaben sich jedoch keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen den belasteten Flächen und den geplanten Nutzungen.

Durch die Neubebauung wird im Vergleich zur derzeitigen Brachfläche eine zusätzliche Versiegelung bewirkt. Im Hinblick auf den Vorgängerbebauungsplan im welchem für den nun zu überbauenden östlichen Teil des Plangebiets bereits ein Kerngebiet mit einer GRZ 0,8 festgesetzt war und im Hinblick auf die Versieglung zur Zeit der militärischen Nutzung ist die Neuversieglung zu relativieren.

Im Westen des Plangebiets wird die Grünfläche erhalten.

Aufwertungen für das Schutzgut Boden erfolgen durch die geplanten Freiflächen, durch die geplanten Versickerungsmulden sowie durch die Sanierung der belasteten Böden.

AUSWIRKUNGEN DER AUF DAS SCHUTZGUT WASSER

Zwar wird durch die Neubebauung im Vergleich zur derzeitigen Brachfläche eine zusätzliche Ver-

Internetfassung

siegelung bewirkt. Das Niederschlagswasser der überbauten, versiegelten und befestigten Flächen soll jedoch auf den Grundstücken versickert bzw. zu der westlich gelegenen Versickerungsanlage geleitet werden. Durch die geplante Versickerungsmulde wird anfallendes Regenwasser teilweise wieder verdunstet oder verzögert abgegeben.

Diese dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftungmaßnahme wird durch die Verwendung wasserteildurchlässiger Beläge für Gehwege, Stellplätze und Nebenanlagen unterstützt. Dies kommt der Anreicherung der Grundwasserhorizonte durch versickerndes Oberflächenwasser zugute.

Kontaminierte Bereiche werden zuvor entsprechend behandelt.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT KLIMA

Freiflächen stellen generell lokal bedeutsame Ausgleichsräume dar. Wegen seiner Lage sowie der Ausprägung spielt das Plangebiet selbst eine lokalklimatisch untergeordnet zu bewertende Rolle.

Das Klimagutachten für Speyer (s. Kap.3.2) weist es als zu einem Bereich gehörend aus, der durch eine relativ geringe nächtliche Temperaturabkühlung gekennzeichnet ist. Damit ist das Plangebiet als Teil der städtischen "Wärmeinsel" (bereits im Rahmen des Klimagutachtens "Am Germansberg" festgestellt, 1991) zu betrachten.

Eine hohe Empfindlichkeit wird den Gehölzstrukturen im Westen des Gebietes beigemessen, da deren Verlust zu Veränderungen der klimatischen Funktionen im Planungsgebiet führt.

Wegen der Nähe zur B39 besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der Schadstoffe.

Der Verlust der vorhandenen Grünfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs bewirkt eine Veränderung der klimatischen Situation im Planungsgebiet. Da jedoch neue Baumanpflanzungen geplant sind, wird sich mittelfristig die klimatische Situation wieder der heutigen annähern.

Als kleinklimatisch positiv zu bewerten sind hierbei die unversiegelte Freifläche mit der Versickerungsmulde im Westen und der alte zu erhaltende Baumbestand. Die Bäume leisten durch Beschattung, Verdunstung, Staubfilterung und Sauerstoffproduktion einen wichtigen klimaökologischen Beitrag, der durch die örtliche Regenwasserbewirtschaftung unterstützt wird. Durch diese Strukturen können klimatische Belastungen oder Einschränkungen verringert werden.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der östliche Teilbereich des Plangebiets, in welchem sich ehemals das Krankenhaus und das Werkstattgebäude befanden, wurde seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Kaserne Normand“ durch die Landschaftsplaner als Bereich mit geringer bis nicht vorhandener und in kleinen Teilbereichen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit klassifiziert.

Dem westlichen Teilbereich wurde damals eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit zugesprochen. Dies bedeutet, dass von Strukturen auszugehen ist, die am unmittelbaren Standort eine wichtige bis durchschnittliche landespflegerische Rolle spielen, aber dennoch in einem relativ mittelfristigen Zeitraum an anderer Stelle in vergleichbarer und gleichwertiger Ausprägung wiederhergestellt werden können.

Während von dieser Bewertung für den Westen auch weiterhin ausgegangen werden kann, ist für den ehemals bebauten Bereich aufgrund der nun schon mehrere Jahre andauernden Brache davon auszugehen, dass eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit stattgefunden hat.

Das Areal im Westen weist einige für Tiergruppen wie z.B. Vögel interessante Vegetationstrukturen (alte Einzelbäume, Gebüsche) auf. Es ist hier mit den für innerstädtisch geprägte Bereiche typischen Tierarten ohne besondere Lebensraumansprüche zu rechnen. So sind hier beispielsweise aus der Tiergruppe der Vögel v.a. sog. Ubiquisten ("Allerweltsarten") zu erwarten.

Das gesamte Planungsgebiet weist keine Flächen auf, die in der landesweiten Biotopkartierung erfasst sind. Es sind keine Schutzgebiete, -kategorien oder -staten nach Landespflegegesetz ausgewiesen bzw. nachgewiesen.

Innerhalb des durch typische urbane Biotop- und Nutzungstypen sowie Artenausstattung geprägten Planungsgebietes kommt den Baum- und Strauchvegetationen - hierbei v.a. den markanten, alten Großbäumen sowie den Baumgruppen im Westen eine wichtige Rolle für das Arten- und Bio-

Internetfassung

toppotential zu. Sie können als Brut-, Wohn-, Rast-, Ausbreitungs- und Nahrungshabitate für siedlungsspezifische oder -abhängige Arten fungieren. Dies gilt insbesondere für die Tiergruppe der Vögel und Insekten aber auch für Spinnen oder Säugetiere (z.B. Mäuse, Maulwürfe u.ä.). Über linienhafte Elemente wie z.B. die entlang der Paul-Egell-Straße vorhandenen Grünstreifen mit Strauchvegetation kann eine funktionale Verbindung mit anderen Vegetationsbeständen (z.B. Grünflächen der Diakonissenanstalt, Böschungsvegetation der B39, Platanenallee in der Rulandstraße, Feuerbachpark) angenommen werden.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD / ERHOLUNG

Für das Stadtbild sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderungsplanung zu erwarten. Ingesamt bedeutet die Revitalisierung dieser Fläche einen Zugewinn an gestalterischer Qualität für die Südstadt Speyers, zumal auch eine sehr hochwertige Ausführung des SB-Marktes angedacht ist. Nicht nur für die zukünftigen Bewohner, sondern auch für die umliegenden Quartiere wird die Wohnqualität durch die Umnutzung der vormals militärischen Liegenschaft steigen.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN

Die Maßnahme führt zu keinem Verlust von wertvollen Frei-/Erholungsflächen, da eine Zugänglichkeit der Fläche derzeit nicht vorgesehen ist.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung sind keine betrieblichen Schadstoffbelastungen zu erwarten.

Die Lärmbelastung wird sich für die angrenzenden Wohngebiete infolge des SB-Marktes erhöhen. Dies ist jedoch im Vergleich zum Vorgängerbebauungsplan zu relativieren, da in diesem an der besagten Stelle eine Quartiersgarage festgesetzt war, welche ebenfalls eine Lärmbelastung mit sich gebracht hätte. Des Weiteren erfolgt die Zufahrt der Kunden zum Lebensmittelmarkt von der „Paul-Egell-Straße“ aus, so dass die Hinterlieger nur bedingt belastet werden.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet (siehe Punkt 8). Hierbei wurden die Pkw-Fahrten von und zu den Pkw-Stellplätzen, die Pkw-Parkvorgänge auf den Stellplätzen, die Lkw-Fahrten zu den Anlieferbereichen, die Lkw-Rangiervorgänge, die Ladevorgänge an der Rampe, das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen, der Transport von Getränkekisten per Handhubwagen im Außenlager des Getränkemarkts sowie die Geräusche von Einzelanlagen wie Verflüssiger von Kälteanlagen, Klimageräten und Papierpressen berücksichtigt.

Durch den Gutachter konnte festgestellt werden, dass an den zu prüfenden Emissionsorten keine Überschreitung der einschlägigen Schutzwerte stattfinden wird.

FAZIT

Unter gestalterischen Aspekten wird eine Aufwertung des Quartierseingangs stattfinden. Auch hinsichtlich der Umweltbelange kann im Ergebnis festgehalten werden, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Vor allem die Nähe zu vorhandenen, angrenzenden Wohngebieten spricht für einen SB-Markt in diesem Gebiet. Auch im Normand Areal selbst werden neue Wohneinheiten entstehen. Insgesamt wird sich mit Errichtung des SB-Marktes die Versorgungssituation für die Bevölkerung im gesamten südlichen Stadtgebiet entscheidend verbessern. Hervorzuheben ist auch noch einmal, dass vor allem für die innerhalb des Normand Gebietes entstehenden Wohnformen (Seniorenwohnen, betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen) eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsinfrastruktur besonders wichtig ist.

13. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Das Areal ist in Besitz der Stadt Speyer. Die Gewo fungiert als Treuhänder für dieses Gebiet und wird es an den Vorhabenträger veräußern.

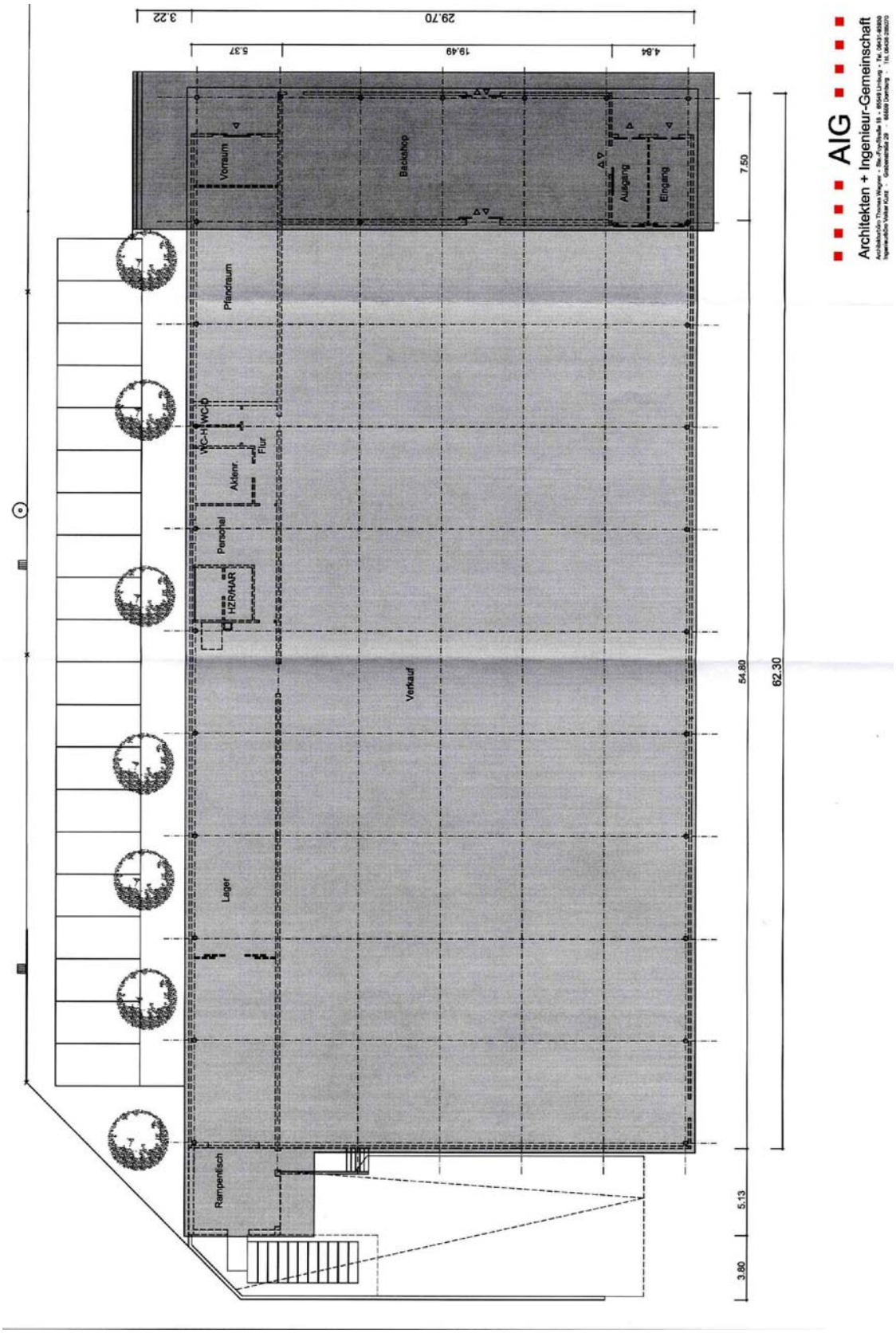
14. KOSTEN

Augrund des Vorhandenseins eines Vorhabenträgers entstehen der Stadt Speyer durch die Baumaßnahme keine Kosten.

Internetfassung

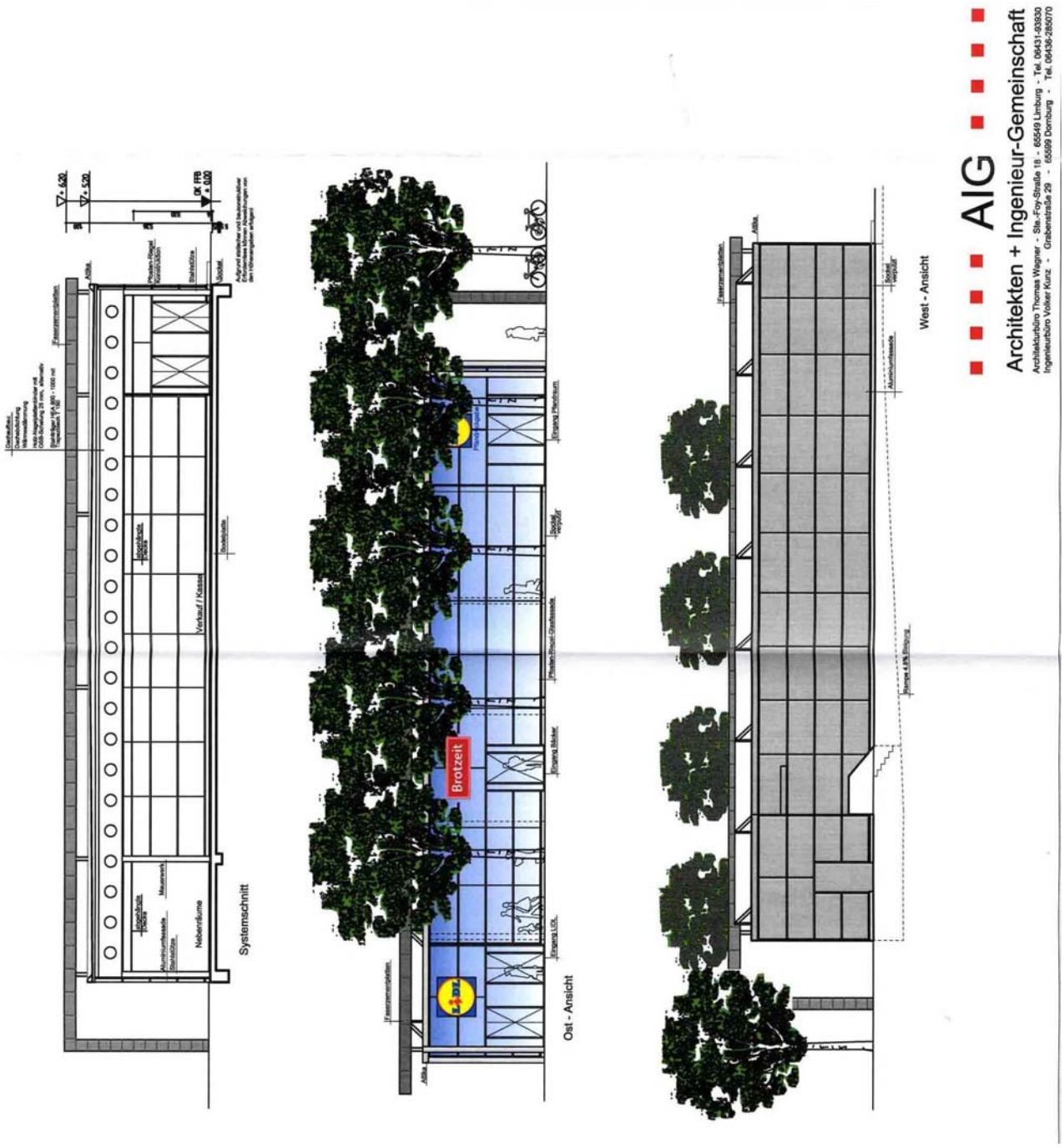
ANLAGE 1: PLANUNG DER GEBÄUDE UND DER FREIFLÄCHEN

Grundriss des Lebensmittelmarkts, ohne Maßstab

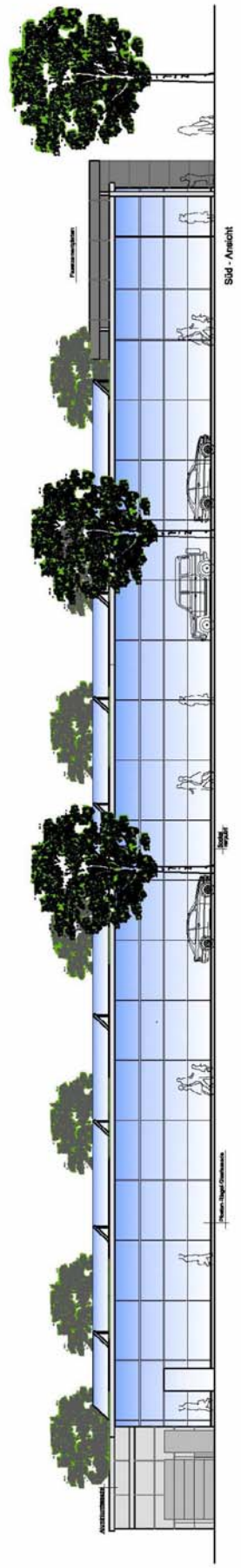


Internetfassung

Ansichten und Schnitt des Lebensmittelmarkts, ohne Maßstab



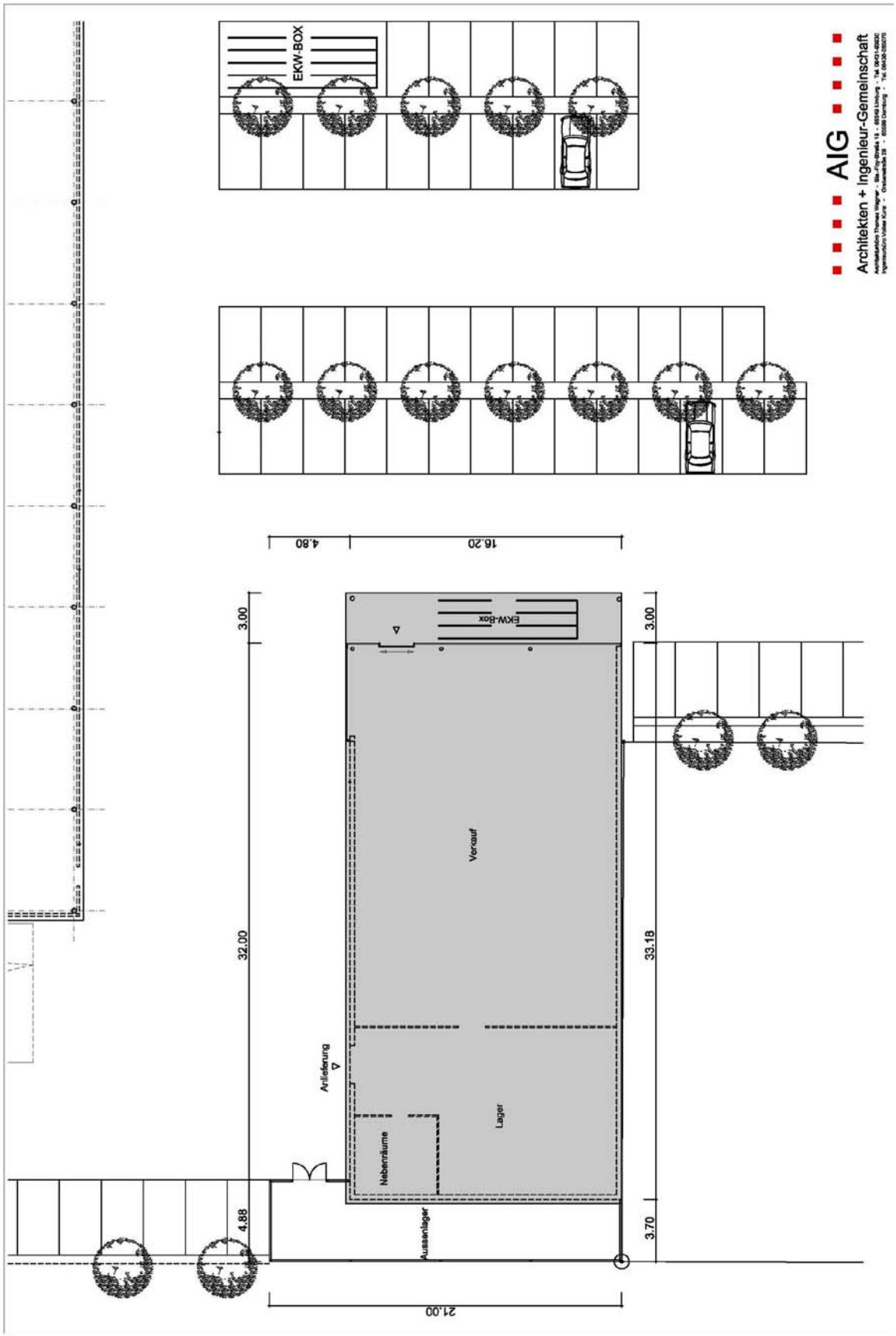
Internetfassung



AIG
Architekten + Ingenieur-Gemeinschaft

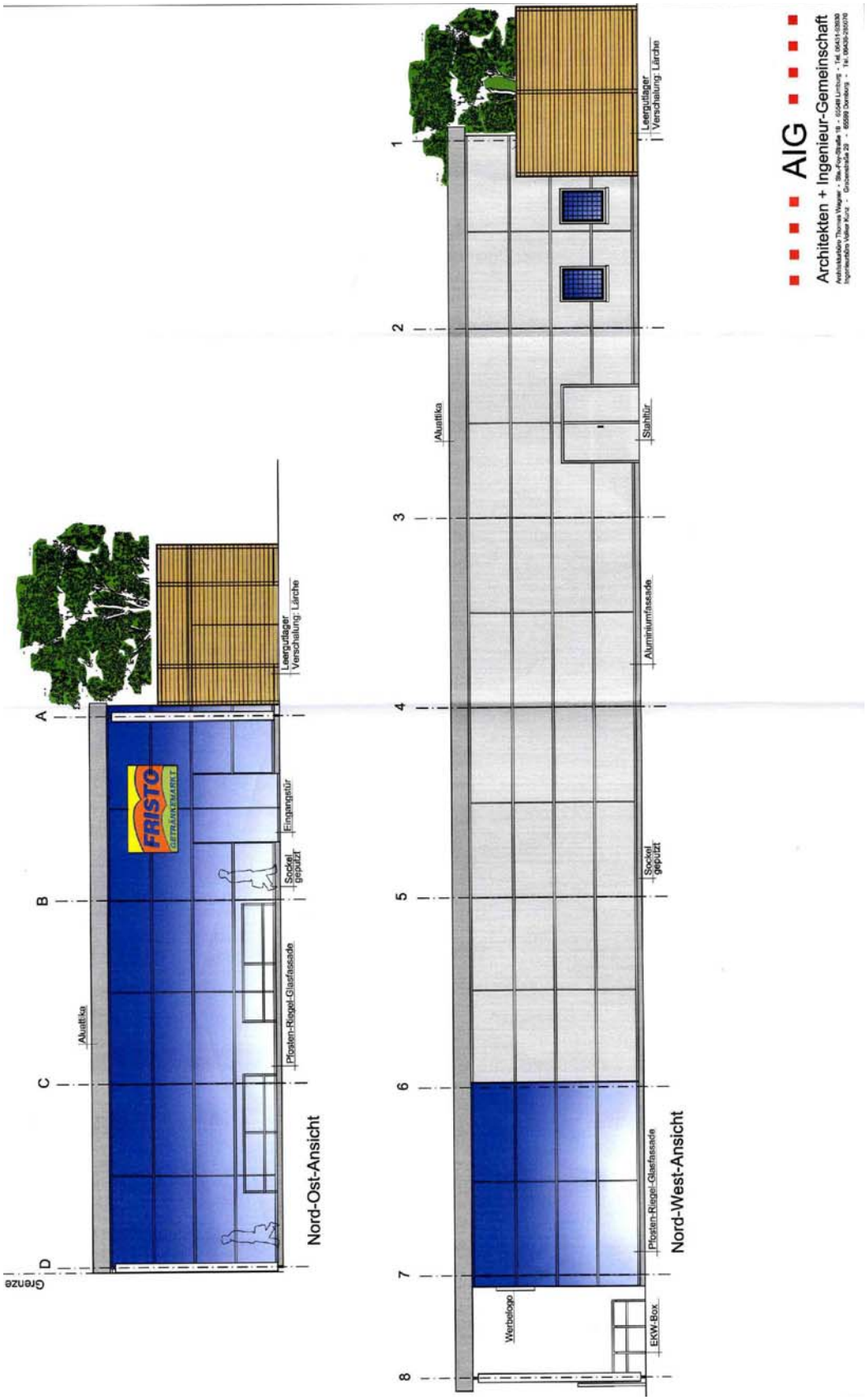
Internetfassung

Grundriss des Getränkemarkts, ohne Maßstab

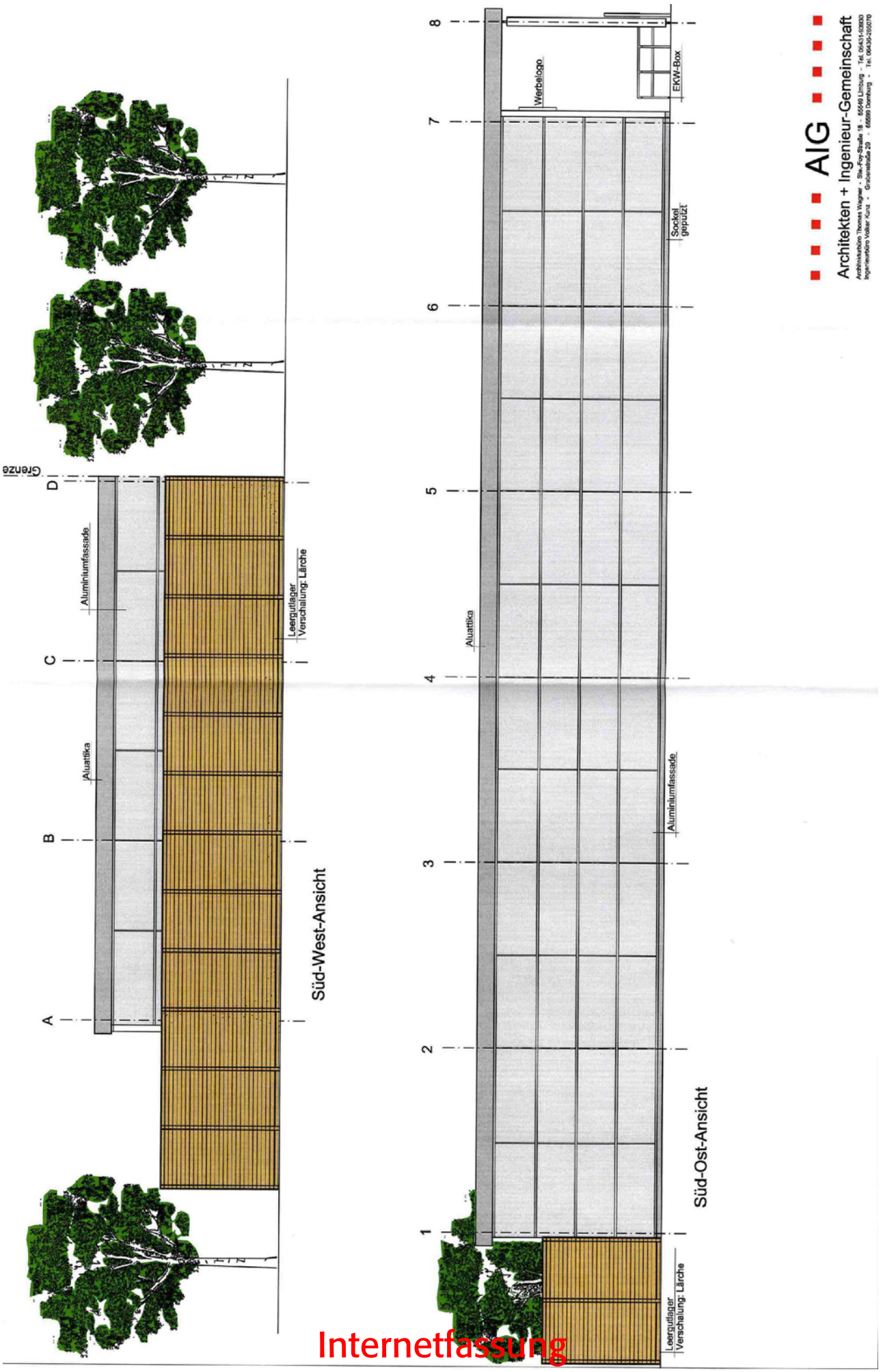


Ansichten des Getränkemarkts, ohne Maßstab

Internetfassung



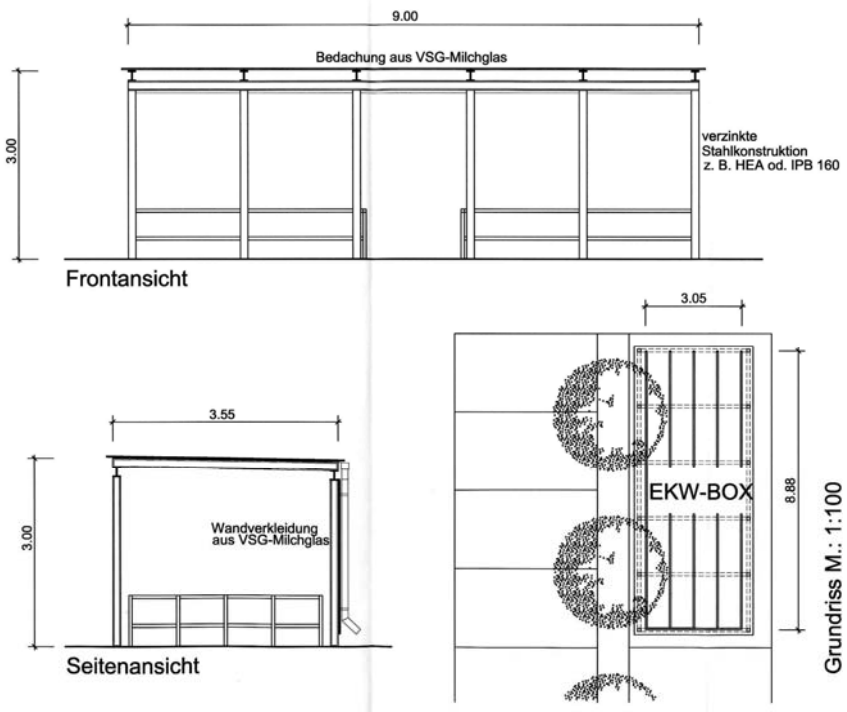
Internetfassung



Internetfassung

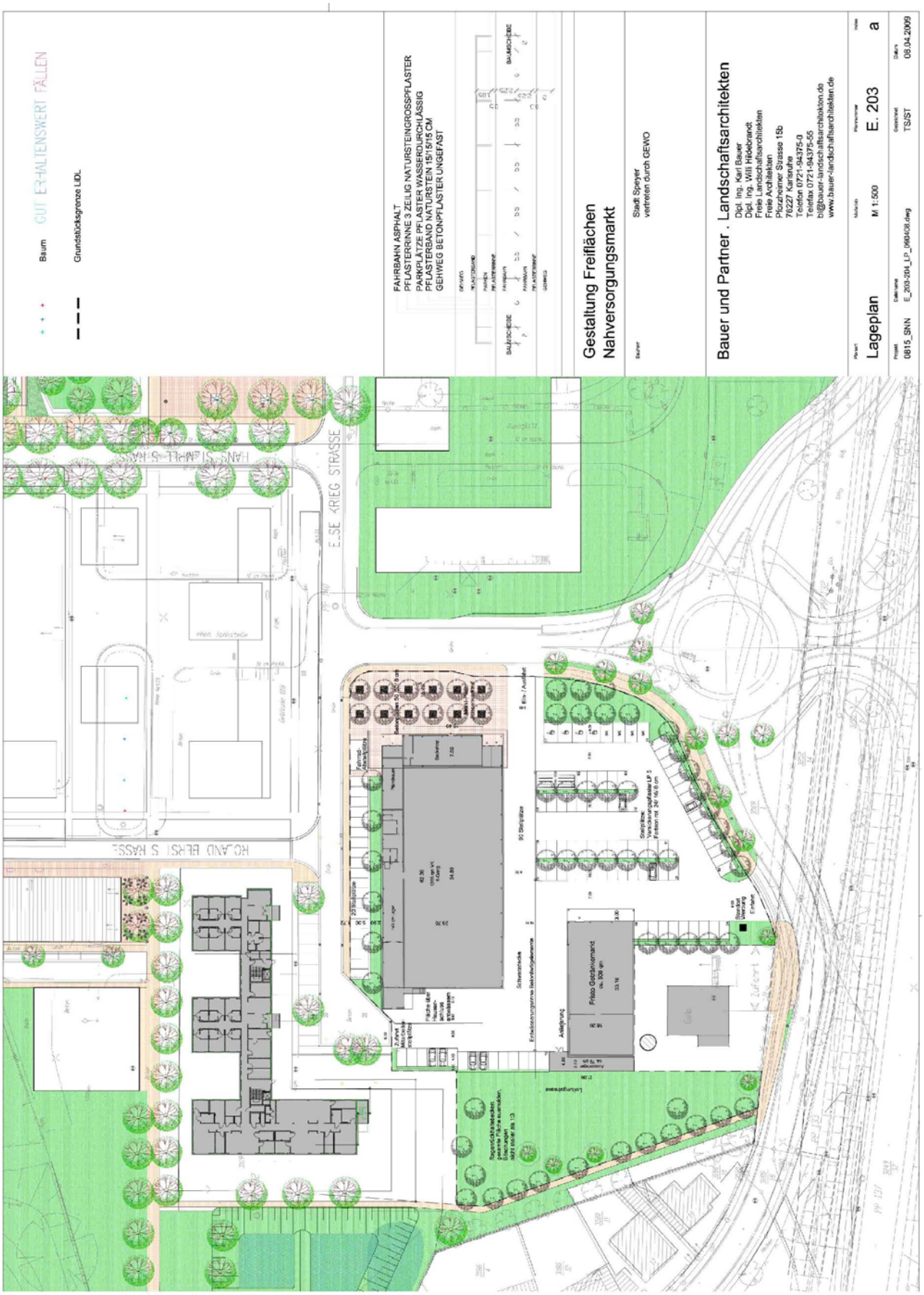
Gestaltung des Werbepylons, ohne Maßsatb

Gestaltung der Box für die Einkaufswagen, ohne Maßstab



Lagerplan und Freiflächengestaltplan

Internetfassung



Internetfassung