

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0741/2009

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Daniela Schmitt

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	25.02.2009	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	12.03.2009	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 34 A "Paul-Egell-Straße"

hier: Aufstellungsbeschluss zum beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 034 A „Paul-Egell-Straße“ ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 34 A „Paul-Egell-Straße“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Am Clossweg, 1. Änderung“ in dem entsprechenden Teilbereich ersetzt werden.**
- 2. Dem beiliegenden Städtebaulichen Entwurf wird zugestimmt. Er soll für die Grundstücksausschreibung die Funktion eines Rahmenplans übernehmen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Rahmenplans einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.**

Begründung:

1. Ausgangssituation

Das in Rede stehende Grundstück wurde Ende der 60er Jahre mit Mietshäusern bebaut. 1995 hat die Gewo das Gelände und die Gebäude erworben. Seit 1997 wurden hier durch die Wohnraumhilfe der Stadt Speyer Obdachlose untergebracht.

Um den Unterkunftsstatus zu verbessern, hat man in den letzten Jahren an anderen Stellen im Stadtgebiet neue Möglichkeiten für Obdachlose geschaffen. Es erfolgte die Neuerrichtung eines Apartmenthauses für alleinstehende Obdachlose mit ca. 25 – 30 Wohneinheiten in der Industriestraße. Obdachlose Familien werden nun im ehemaligen Flüchtlingshaus am Schlangenwühl untergebracht.

Eine wirtschaftliche Nachnutzung der Gebäude in der Weisgerberstraße war wegen der Grundrisse und der Gebäudesubstanz nicht möglich. Die in die Jahre gekommenen Gebäude erwiesen sich als nicht mehr zeitgemäß und wurden im letzten Jahr zurückgebaut. Die Fläche steht nun für eine weitere innerstädtische Entwicklung zur Verfügung.

2. Zum Entwurf

Durch das Architekturbüro Becker und Schöne, Neustadt wurde im Auftrag der Gewo in Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtplanung ein Rahmenplan für die Nachnutzung des Grundstücks erstellt. Ziel der Planung ist die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für junge Familien. Dabei wurde Wert auf hohe Wohnqualität gelegt. Beabsichtigt ist außerdem eine energetisch optimierte Bauweise, es sollen Passivhäuser entstehen.

Das Plangebiet umfasst die Fläche zwischen der Paul-Egell-Straße im Norden, der Weisgerberstraße im Westen und der Bundesstraße B 39 im Süden. Geplant sind rund 30 Reihenhäuser. Vorgesehen sind jeweils zwei Geschosse und ein Flachdach. Die Breite der Reihenhäuser von 8,00 m ermöglicht variable und komfortable Grundrisse sowie gut nutzbare Gartenflächen. Die Grundstücke sind konsequent nach Süd-Westen ausgerichtet, so dass eine optimale Besonnung erfolgt.

Die Zufahrt erfolgt über die Weisgerberstraße, die Paul-Egell-Straße und eine neugeplante Erschließungsstraße. Die Stellplätze befinden sich hauptsächlich südlich des Gebietes parallel zur B 39 und werden über die neugeplante Straße angefahren. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze vorgesehen. Hinsichtlich dieser Straße ist der niveaugleiche Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) geplant, der für die Anwohner auch multifunktional genutzt werden kann. Die Straße dient auch der Feuerwehr als Zufahrt. Man hat entsprechende Radien berücksichtigt. Die einzelnen Gebäude sind über Fußwege erschlossen. Mit diesem Erschließungssystem wird der Verkehr von den Wohngebäuden ferngehalten.

Eine Freifläche im Zentrum des Gebiets dient als Treffpunkt und Ort der Kommunikation. Im Osten ist ein Spielplatz vorgesehen. Insgesamt gibt es damit im Gebiet verschiedene Begegnungsmöglichkeiten.

Die Bebauung hält einigen Abstand zur B 39. Dies liegt zum einen daran, dass aus Schallschutzgründen ein gewisser Abstand erforderlich ist. Zum anderen verlaufen hier auch Leitungen, die nicht überbaut werden dürfen.

3. Umweltbelange

Aufgrund der räumlichen Nähe zur B 39 wurde die Firu GFI mBH, Kaiserslautern mit der Begutachten der schallschutztechnischen Situation beauftragt. In einer ersten Voreinschätzung kam man zu dem Ergebnis, dass es an den der B 39 und an den der Paul-Egell-Straße zugewandten Gebäuden zu Überschreitungen der einschlägigen Lärmschutzwerte kommt. Für diese Bereiche werden in Zukunft entsprechende Festsetzungen erarbeitet werden müssen, die ein Einhalten der Orientierungswerte ermöglichen. Denkbar wäre die Erhöhung des entlang der B 39 verlaufenden Lärmschutzwalls um eine zusätzliche Schallschutzwand und/oder die Festsetzung einer Grundrissorientierung in Verbindung mit Schallschutzfenstern. Im weiteren Planverfahren soll geprüft werden, welche Festsetzungen am besten geeignet sind, gesunde Wohnverhältnisse dauerhaft zu gewährleisten.

Zum Bebauungsplan wird außerdem ein Landschaftsplan erstellt werden, in welchem die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt werden.

4. Änderung des derzeit rechtgültigen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Für das Gebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Am Closweg, 1. Änderung“. An der in Rede stehenden Stelle ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Baufenster entsprechen der ehemals dort vorhandenen Bebauung. Im Osten ist ein Spielplatz festgesetzt. Die Bepflanzung entlang des Lärmschutzwalls wurde zur Erhaltung vorgesehen. Als nachrichtlich Übernahme enthält der Bebauungsplan die entlang der B 39

verlaufende Gasleitung und deren Schutzstreifen.

Für die geplanten Vorhaben sieht der bestehende Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzung vor, so dass zur Schaffung der rechtlichen Grundlage die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Hierbei sollen die Festsetzung zur Erhaltung der Bepflanzung entlang des Lärmschutzwalls, der Spielplatz und auch die Gasleitung samt Schutzstreifen in den neuen Bebauungsplan übernommen werden.

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet 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. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung hierzu sind gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz (UVG) für das Vorhaben nicht erforderlich. Die in Anspruch genommene Grundfläche beträgt ca. 1 ha und befindet sich damit weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Der Bebauungsplan Nr. 34 A wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden.
- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Voraussetzungen ändern, so wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist an entsprechender Stelle eine Wohnbaufläche dargestellt. Da nun auch wieder eine Wohnnutzung vorgesehen ist, kann die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Weiteres Vorgehen

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gewo Speyer. Sie soll zum Verkauf ausgeschrieben werden. Um die städtebauliche Qualität zu sichern, soll der vorliegende Rahmenplan als Grundlage für die Ausschreibung dienen.

Aktuell soll auf Basis der vorhandenen Planunterlagen eine informelle frühzeitige Trägerbeteiligung stattfinden, um deren Belange abzufragen. Die förmlichen Beteiligungsverfahren nach BauBG sollen erst bei weiterer Konkretisierung der Planung eingeleitet werden, hierzu wird zum entsprechenden Zeitpunkt ein weiterer Beschluss des Bau- und Planungsausschusses notwendig werden. Der Entwurf zum Bebauungsplan wird dann den Gremien vorgelegt werden.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- städtebaulicher Entwurf von Becker und Schöne Architekten, Neustadt
- Ersteinschätzung des Schallschutzgutachters

Speyer, den 13.02.2009