

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0268/2010

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Kersin Trojan
Frau Daniela Welter

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	16.06.2010	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	29.06.2010	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 073 "Ehemaliges Marienheim"
**hier: Aufstellungsbeschluss zum beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB,
Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach
§ 3 Abs. 1 BauGB**

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 073 "Ehemaliges Marienheim" ist einzuleiten. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt. Für den Bereich wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Es soll die Variante 2 – „Zeile“ weiterverfolgt werden, wobei die Vorgaben der Verwaltung einzuarbeiten sind (siehe S. 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Das ehemalige Marienheim, einschließlich der Grundstücksflächen im Innenbereich, wurde im Jahr 2008 durch den kirchlichen Träger an einen privaten Projektentwickler veräußert. Aktuell ist dieser mit einer Planung auf die Stadt Speyer zugekommen. In dem Gebäude und dem angrenzenden Innenhof / Garten soll eine attraktive Wohnnutzung mit verschiedenen Gebäudeformen und Wohnungsgrößen etabliert werden. Es sind insgesamt ca. 50 – 70 Wohneinheiten geplant.

Die Konstellation der Projektträger ist wie folgt:

Eigentümer des Geländes ist Herr Thomas Huber als Geschäftsführer der melior project GmbH Speyer, errichtet werden die Neu- und Umbauten durch die Firma Hochtief konstruktion AG, Frankfurt. Der städtebauliche Entwurf und die Hochbauplanung werden durch das Büro ADS Architekten, Speyer erstellt. Der Bebauungsplan soll durch das Büro Bachtler, Böhme und Partner, Kaiserslautern erarbeitet werden.

2. Zum Entwurf (vgl. beigegefügte Pläne)

Umbau Marienheim

Der Investor beabsichtigt zum einen das ehemalige Marienheim an der Ecke Ludwigstraße / Slevogtstraße, das ein wichtiges historisches Gebäude am Feuerbachpark (Denkmalzone) darstellt, zu erhalten. Es soll umgebaut werden, so dass attraktive Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen. Das Gebäude wird in seiner Kubatur nicht wesentlich verändert werden. Vorgesehen sind hauptsächlich Anpassungen der Grundrisse und teilweise auch der Ansichten. Die größten Veränderungen sollen im Dachgeschoss stattfinden, um dort attraktive Wohnungen anbieten zu können. Hier sind Gauben und größere Dachaufbauten geplant. Im rückwärtigen Bereich soll nach der jetzigen Planung die Trauflinie des Marienheims angehoben werden.

Eine weitere auffällige Veränderung der Fassade wird durch die geplante Tiefgaragenzufahrt in der Ludwigstraße verursacht (vgl. weiter unten).

Die Entwürfe sind derzeit jedoch noch nicht ausgearbeitet und konnten daher nicht endgültig abgestimmt werden. Weitere Details sind deshalb im Laufe der Planung noch zu klären. Vergleiche hierzu „*Vorgaben der Verwaltung zur weiteren Planung*“.

Neubau Ludwigstraße / Anbau Marienheim

Der aus den 70er Jahren stammende Anbau Ludwigstraße 61 soll dagegen abgerissen werden. Aus stadtgestalterischen Gründen ist dies vertretbar. Stattdessen soll in Anlehnung an den jetzigen Bestand und an die Höhen des Marienheims ein viergeschossiger, moderner Neubau errichtet werden. Auch hier sind ausschließlich Wohnungen angedacht. Das Gebäude soll ein Sockelgeschoss erhalten, um ungestörte EG-Wohnungen zu schaffen. Das Sockelgeschoss ergibt sich auch aus der Tiefgaragenplanung (siehe unten). Insgesamt sind 4 Geschosse vorgesehen, wobei das Gesims des Marienheims nach dem 2. Geschoss aufgenommen wird und das 4. OG deutlich zurückspringen soll. Es ist ein Flachdach geplant. Auch hier sind die Pläne noch nicht ausgearbeitet. Grundsätzlich ist es möglich, hier ein modernes Gebäude zu errichten, jedoch erscheint eine Überarbeitung notwendig. Vergleiche hierzu „*Vorgaben der Verwaltung zur weiteren Planung*“.

Bebauung Innenbereich

Die im Innenbereich des Blocks befindliche Kindertagesstätte St. Marien soll zurückgebaut werden. (Die Nutzung wird noch bis zum Ablauf des Vertrages Mitte des Jahres fortgeführt. Danach wird ein neuer Kindergarten durch die Stadt Speyer errichtet werden. Favorisiert wird derzeit der Standort Welfenweg / Wittelsbacher Straße.) Hier ist ausschließlich eine Wohnbebauung vorgesehen. Vorhandene Bäumen und Grünstrukturen sollen vollständig entfernt werden. Eine Integration dieser in ein Bebauungskonzept ist v.a. auch aufgrund der Tiefgarage nicht möglich und vom Investor auch nicht gewollt.

Die beauftragten Planer haben für die Bebauung des Innenbereichs verschiedene Alternativen erarbeitet. Im Vorfeld wurde bereits über Varianten mit verdichtetem Geschosswohnungsbau diskutiert, die jedoch – wegen der Unmaßstäblichkeit - wieder verworfen werden mussten. Die beiden nun vom Investor vorgelegten Varianten werden nachfolgend aus Sicht der Verwaltung bewertet:

Variante 1: „Punkt“ – Geschosswohnungsbau

Im Innenbereich werden 4 Punkthäuser versetzt angeordnet. Die Gebäude haben eine Grundfläche von 16 m x 16 m und wären damit jeweils 2 Meter breiter als die Häuser im Quartier Normand. Es sind 3 Geschosse mit einem allseits zurück versetztem Staffelgeschoss (Flachdach) vorgesehen.

Diese Variante wird aus städtebaulicher Sicht abgelehnt, da sie sich sowohl was die Grundfläche als auch was die Höhenentwicklung anbelangt nicht mit der vorhandenen kleinteiligeren Bebauung insbesondere in der Kreuztorstraße vereinbaren lässt. Die Größenmaßstäbe des vorhandenen Marienheims können

keinesfalls in den Innenbereich übertragen werden. Eine Innenbereichsbebauung sollte sich immer „unterordnen“. Es ist zu befürchten, dass eine solche Bebauung dann Vorbild für weitere Blockinnenbereichsbebauungen wird.

Es wäre allenfalls vorstellbar, den Geschößwohnungsbau durch 4 Doppelhäuser mit einer Grundfläche von 12,5 m auf 12,5 m und mit 2 Geschossen plus Dachgeschoss zu ersetzen. Diese Variante könnte ggf. im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung diskutiert werden.

Variante 2: „Zeile“ – städtische Reihenhäuser

Auf Vorschlag der Verwaltung wurde die Variante 2 erarbeitet. In Anlehnung an die Struktur der umgebenden Bebauung soll im Hofbereich eine Reihenhausezeile errichtet werden. Die Platzverhältnisse lassen dies ohne weiteres zu und erlauben großzügige Gärten in Südostorientierung, welche an die Freibereiche der bestehenden Gebäude in der Kreuztorstraße anschließen würden. Vorbild sollten die Größenverhältnisse der Reihenhausebebauung zwischen Kreuztorstraße und Salierstraße sein. Bei einer Breite von jeweils 7 m könnten 10 Reihenhäuser entstehen. Die Planer haben zur Auflockerung einen Versatz in der Zeile vorgesehen, der jedoch zur Folge hat, dass die Neubauung näher an den Bestandshäuser in der Kreuztorstraße rückt. Es verbleibt aber immer noch ein Abstand von 12 m von der neuen Hauskante zur bestehenden Grundstücksgrenze.

Es sollen nach Ansicht der Architekten moderne „Stadthäuser“ errichtet werden mit einem Flachdach. Es sind 2 Vollgeschosse und ein zurückspringendes Dachgeschoss mit versetzten Dachterrassen vorgesehen. Zusätzlich ist ein Kellergeschoss geplant, das ca. zur Hälfte (als Gebäudesockel) aus dem Erdreich kragt. In diesem soll jeweils eine Garage angeordnet werden. Dadurch entstehen Trauf- bzw. Firsthöhen von 7,50 m bzw. 11,50 m. Solche Höhen lassen sich jedoch nicht aus der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ableiten.

Die Zufahrt zu den Reihenhäusern erfolgt über die Ludwigstraße. Damit wäre auch die rückwärtige Feuerwehrezufahrt zum Seniorenwohnheim an der Slevogtstraße weiterhin gegeben. Für die Reihenhäuser sollen Stellplätze sowohl überirdisch, als auch in den Garagen im Kellergeschoss angeboten werden.

Grundsätzlich ist diese Variante als die umfeldverträglichere einzustufen und wird aus Sicht der Verwaltung bevorzugt. Allerdings ist die Planung insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen zu überarbeiten. Vergleiche hierzu „*Vorgaben der Verwaltung zur weiteren Planung*“.

Tiefgarage

Für sämtliche Stellplätze der Wohnungen (Ausnahme Reihenhäuser, s.o.) ist eine großflächige Tiefgarage unter dem Neubau in der Ludwigstraße sowie etwa im Bereich des halben Innenhofes geplant. Die Grundfläche beträgt ca. 40 m x 75 m. In der Tiefgarage ist Platz für bis zu 100 Stellplätze. Die Zufahrt soll im Gebäude des ehemaligen Marienheims integriert werden, was gestalterisch kritisch gesehen wird. Diese könnte besser im anschließenden Neubau untergebracht werden. Die Zufahrt ist darüber hinaus immissionsschutztechnisch zu überprüfen.

Aufgrund der vorhandenen Höhenlage des Kellers des Marienheims und sicher auch aus Kostengründen soll die Tiefgarage nicht vollständig unterirdisch errichtet werden, sondern ragt etwa ½ Geschoss aus dem Boden heraus. Mit einer Grünüberdeckung sind dies etwa 2 m, so dass der Eindruck eines großflächigen Parkgeschosses entsteht. Auch wenn von den Planern beabsichtigt ist, die Tiefgarage durch Begrünungsmaßnahmen in den Innenhof einzubinden, so bestehen doch gestalterische Bedenken aus Sicht der Verwaltung. Auch hier ist eine negative Vorbildwirkung für andere Blockinnenbereichsbebauungen – insbesondere auch im Hinblick auf die Überschreitung der GRZ zu befürchten. Stattdessen könnte die Tiefgarage, wie z.B. auch im Quartier Normand, vollständig unterirdisch errichtet

werden.

Zudem bedingt die Tiefgarage einen weitgehenden Verlust der vorhandenen Grünstrukturen im Innenbereich.

Vorgaben der Verwaltung zur weiteren Planung

Umbau Marienheim

- Die bestehende Dachlandschaft ist behutsam zu entwickeln und soll nicht überformt werden. Großmassstäbige über die bestehenden Dachlinien hinausragende Dachaufbauten sind zu vermeiden.
- Die Dachanhebung im Innenbereich mit den großflächigen Flachdachaufbauten wird kritisch gesehen und ist zu überarbeiten.
- Vorhandene Fassadenrücksprünge und das Gesims zwischen 2. und 3. OG sind sowohl an den Vorderseiten, als auch an der Rückansicht beizubehalten
- Auskragende Balkone zum Feuerbachpark sind nicht zulässig, stattdessen können Loggien ausgebildet werden.
- Die Tiefgaragezufahrt ist in den Neubau zu verlegen.

Neubau Ludwigstraße

- Zur Bestandsbebauung in der Ludwigstraße 53 ist eine höhenmäßige „Abstaffelung“ vorzunehmen. Auch zum Marienheim ist eine Zäsur – wie im Bestand vorhanden - auszubilden.
- Das Gebäude ist vertikal zu gliedern, damit es sich in die kleinteiligere Bestandsbebauung einpasst.
- An dem vorgesehenen Gesims im 3. OG muss ein Rücksprung erfolgen, so dass die horizontale Gliederung deutlicher wird.
- Das Dachgeschoss ist deutlich zu überarbeiten. Neben dem Rücksprung zur Straßenflucht ist das Dachgeschoss z.B. in zwei oder mehrere Teile aufzugliedern.

Innenbereichsbebauung

- Die Variante 2 „Reihe“ ist weiter zu verfolgen.
- Die Notwendigkeit von Garagen im Unterschoss der Gebäude (und somit auch des geplanten Sockelgeschosses) wird angesichts der vorgesehenen Tiefgarage in Frage gestellt.
- Die Trauf- und Firsthöhen dürfen maximal 6 m bzw. 9 m betragen. Zum Nachweis der Verträglichkeit sind exakte Schnitte zu erarbeiten.
- Das 3. Geschoss der Zeile muss an der Ostseite (zur Kreuztorstr.) auf der gesamten Länge um mindestens 1,50 m zurückspringen, damit kein Eindruck einer 3-geschossigen Bebauung entsteht.
- Der starke Versatz innerhalb der Zeile ist zu hinterfragen.

Tiefgarage

- Das Herauskragen der Tiefgarage um 2 m wird als unverträglich angesehen. Es entsteht der Eindruck eines großflächigen 1-geschossigen Parkebene.
- Die Garage ist tiefer zu legen und eine ausreichende Begrünung (mind. 80 cm Überdeckung) vorzusehen, so dass das Anpflanzen von größeren Gehölzen möglich wird.
- Für die Ein- und Ausfahrt ist eine immissionsschutztechnische Prüfung erforderlich.

Grünplanung

- Es ist zu überprüfen, ob einzelne Gehölze in die Planung integriert werden können.
- Zum Bebauungsplan ist ein zudem ein Landschaftsplan zu erstellen. Hier müssen Kompensationsmaßnahmen erarbeitet werden, wie z.B. die Begrünung von Flachdächern.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Bebauungsplanverfahren

Für den Bereich wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Gebiet war bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist für das Areal eine Wohnbaufläche eingetragen. Die Planung ist damit als aus dem FNP entwickelt zu betrachten.

In direkter Nachbarschaft zum Areal des Marienheims befindet sich der Feuerbachpark, welcher zusammen mit den angrenzenden Gebäuden eine Denkmalzone bildet. Der Komplex des Marienheims ist jedoch weder Teil der Denkmalzone noch handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Dennoch hat das Gebäude eine hohe städtebauliche Bedeutung. Vor allem die Eckgestaltung ist als gelungene Vermittlung vom geschlossenen Zeilenbau in der Ludwigstraße zur etwas geöffneten Bauweise um den Park zu sehen. Aus diesem Grund wird auf den Erhalt des Marienheims und eine der Umgebung angepasste Umgestaltung besonderes Wert gelegt.

Eine Genehmigung der geplanten Bebauung des Innenbereichs ist nach § 34 BauGB nicht zu rechtfertigen. Außerdem muss eine angemessene Beteiligung der Nachbarn stattfinden. Dennoch handelt es sich hier um die Mobilisierung einer innerstädtischen Baufläche in günstiger Zuordnung zur Innenstadt und zu den vorhandenen innerstädtischen Grünflächen. Zur Schaffung der rechtlichen Grundlage und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB erforderlich. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt.

4. Änderung des derzeit rechtgültigen Bebauungsplanes im beschleunigten 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 Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt. 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 in Anspruch genommene Grundfläche beträgt ca. 3200 m² (mit Tiefgarage) und befindet sich damit weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für eine Wohnbebauung dieser Größenordnung nicht vorgesehen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten vor.

Der Bebauungsplan Nr. 073 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 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB 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.

5. Kosten

Sämtlich mit der Planung verbundenen Kosten sind vom Investor zu übernehmen. Es ist ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostenübernahme, der Umsetzung und der gestalterischen Regelungen abzuschließen.

6. Weiteres Vorgehen

Zwar kann bei einem beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger verzichtet werden. Da es sich hier jedoch um ein innerstädtisches Vorhaben mit einiger Relevanz vor allem für die direkten Nachbarn handelt, ist es zweckmäßig die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Die förmlichen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sollen erst bei weiterer Konkretisierung der Planung eingeleitet werden. Hierzu wird zum entsprechenden Zeitpunkt ein weiterer Beschluss des Bau- und Planungsausschusses notwendig werden. Der ausgearbeitete Entwurf zum Bebauungsplan wird dann den Gremien vorgelegt werden.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Entwürfe des Büros ADS Architekten, Speyer
 - Marienheimum- und Anbau
 - Variante 1
 - Variante 2