

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0268/2010/1

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Kerstin Trojan

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	18.08.2010	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	31.08.2010	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

Referenzvorlage: 0268/2010 (Bau- und Planungsausschuss 16.06.2010, TOP 1.3)

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. Der Entwurf vom August 2010 wird gebilligt.
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:

Zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.06.2010 wurde bereits eine Vorlage zu diesem Tagesordnungspunkt verschickt, welche jedoch zurückgestellt wurde. Aufgrund der Umplanung durch den Investor wird hiermit eine neue Fassung mit überarbeiteten Plänen vorgelegt.

1. Ausgangssituation

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

Eigentümer des Geländes ist Herr Thomas Huber als Geschäftsführer der melior project GmbH Speyer. Der Entwurf soll durch die „Marienheim GmbH“ umgesetzt werden. 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. beigefügte Pläne)

Die im Juni vorgelegten Pläne wurden vollständig überarbeitet. Die Architekten folgten den Vorgaben der Verwaltung hinsichtlich der Hauptkritikpunkte:

Innenbereich:

- Verlegung der Tiefgarage vollständig unterirdisch – ohne Herauskragen des Baukörpers
- Reduzierung der Neubauzeile im Innenbereich hinsichtlich der Höhe, Verzicht auf das Garagengeschoss

Marienheim:

- behutsamerer Umgang mit der bestehenden Dachlandschaft
- Beibehaltung vorhandener Fassadenrücksprünge und Gesimse
- gestalterisch verträglichere Balkongestaltung zum Feuerbachpark
- Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in den Neubau

Neubau Ludwigstraße:

- Höhenmäßige Abstufung zur Ludwigstraße 53
- Gliederung der Fassade und des Dachgeschosses durch Erhalt des 70er-Jahre-Gebäudes

Aktuelle Entwurfsplanung

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 in die bestehende Trauflinie des Marienheims eingegriffen werden, wenn eine gestalterisch verträgliche Lösung gefunden werden kann.

Nach Rücksprache mit dem Architekten sollen das vorhandene Gesims nach dem 2. Geschoss und der Rücksprung im 3. Geschoss erhalten bleiben. Dies wird auch für die Rückansicht angestrebt.

Im Vergleich zur vorangegangenen Planung wurde ein Lösungsvorschlag für die Gestaltung von Balkonen zum Feuerbachpark erarbeitet. Es wurde eine transparente Konstruktion mit geringer Tiefe gewählt, die vom Grundsatz her städtebaulich verträglich ist.

Weitere Details sind im Laufe der Planung noch zu klären.

Erhalt Anbau Ludwigstraße + bauliche Erweiterung

Der aus den 70er Jahren stammende Anbau Ludwigstraße 61 soll entgegen der vorangegangenen Planungen nunmehr erhalten, modernisiert und zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Insbesondere die Fassaden und Fensteröffnungen sollen zeitgemäß gestaltet werden. Das bestehende abgewalmte Dachgeschoß soll abgetragen und durch ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit begrüntem Flachdach ergänzt werden, womit eine attraktive Penthouse-Ebene geschaffen werden kann. Die vorhandene Zäsur im Dachgeschoss (Abrücken der Penthouse-Ebene vom Marienheim) soll im Wesentlichen beibehalten werden. Hier ist lediglich ein untergeordneter Aufbau für das Treppenhaus, das zum Dachgeschoß des Marienheims führt, vorgesehen. Dieser ist im Zuge der Planungsdetailierung auf das absolut notwendige Maß zurück zu nehmen.

Die ehemalige teilweise II-geschoßige Turnhalle im Anschluss an den 70er-Jahre-Bau soll dagegen abgerissen werden und durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser Baukörper orientiert sich von der Grundfläche her an dem vorhandenen Bestand. Er wird als Winkel in den Innenhof geführt und schließt diesen somit auch räumlich ab.

Um eine höhenmäßig verträgliche Abstufung zu dem bestehenden Haus Ludwigstraße 53 zu schaffen, springt das Dachgeschoss an dieser Stelle von der Außenwand zurück. Auf eine gute gestalterische Lösung dieser Übergangssituation ist im weiteren Verfahren besonderer Wert zu legen. Gegebenenfalls wird eine Modifizierung der Ecksituation erforderlich.

Am Ende des Neubaus soll die Tiefgaragenein- und -ausfahrt gelegt werden. Die Zufahrt zum Hof befindet sich – wie bereits heute – an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Auch für die Umgestaltung des Baus aus den 70er Jahren sowie den geplanten Anbau sind die Pläne noch wenig ausgearbeitet. Detailabstimmungen (auch immissionsschutzrechtliche Prüfung) folgen im Laufe der Konkretisierung. Insbesondere das Dachgeschoss ist stärker durch unterschiedliche Rücksprünge zu gliedern. Ebenso soll auch im rückwärtigen Bereich ein Zurückspringen der Penthouse-Ebene vorgenommen werden, damit keine durchgängig 4-geschossigen Fassade im Innenbereich entsteht. Diese Punkte wurden bereits mit dem Architekten so vereinbart.

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 Wolfenweg / Wittelsbacherstraße.) Hier ist ausschließlich eine Wohnbebauung vorgesehen.

In Anlehnung an die Struktur der umgebenden Bebauung soll im Hofbereich eine Stadthauszeile errichtet werden. Die Platzverhältnisse lassen dies ohne weiteres zu und erlauben großzügige Gärten in Südorientierung, welche an die Freibereiche der bestehenden Gebäude in der Kreuztorstraße anschließen würden. Vorbild sollten die Größenverhältnisse der Reihenhausbebauung zwischen Kreuztorstraße und Salierstraße sein. Bei einer Breite von jeweils 7 m könnten 10 Stadthäuser entstehen. Die Planer haben zur Auflockerung einen Versatz in der Zeile vorgesehen, der jedoch zur Folge hat, dass die Neubebauung näher an die Bestandshäuser in der Kreuztorstraße rückt. Es verbleibt aber immer noch ein Abstand von ca. 12 m von der neuen Hauskante zur bestehenden Grundstücksgrenze und von ca. 20 m zu den bestehenden Hauskanten.

Es sollen moderne Stadthäuser mit einem begrünten Flachdach errichtet werden. Es sind 2 Vollgeschosse und ein nach Norden und Süden zurückspringendes Dachgeschoss vorgesehen, wobei ein Wechsel zwischen überdachten und offenen Dachterrassen stattfindet.

Im Vergleich zur Vorgängerplanung ist kein Sockelgeschoss mit Garagenebene mehr geplant, so dass die Gebäudehöhen nun reduziert werden konnten. Es sind Trauf- bzw. Firsthöhen von 6,10 m bzw. 9,45 m beabsichtigt (vorher: 7,50 m bzw. 11,50 m). Diese Höhen sind mit der Dimension der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung verträglich. Dort sind Traufhöhen von 4 m bis 7 m und Firsthöhen von 9 m bis 11 m vorhanden (jeweils gerundet). 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 sind teilweise oberirdische Stellplätze vorgesehen, womit der Versatz innerhalb der Zeile begründet wird.

Inwieweit vorhandene Bäume und Grünstrukturen im Bereich der Neubebauung erhalten werden können, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Tiefgarage

Zur Unterbringung der Stellplätze sämtlicher Wohnungen ist eine großflächige Tiefgarage im Innenhof, die bis unter die Neubauzeile geplant ist, vorgesehen. Die Grundfläche beträgt ca. 50 m x 75 m. In der Tiefgarage ist Platz für ca. 90 Stellplätze. Die Zufahrt soll im geplanten Neubau an der Ludwigstraße integriert werden. Sie ist im weiteren Verfahren immissionsschutztechnisch zu überprüfen.

Im Vergleich zur vorangegangenen Planung liegt die Tiefgarage nun vollständig unterirdisch. Sie soll ausreichend mit Erdreich überdeckt werden (ca. 80 cm), so dass eine Begrünung des Innenhofes, auch mit größeren Gehölzen möglich ist.

Laut Aussagen der Architekten soll überprüft werden, inwieweit bei der Planung der Tiefgarage der vorhandene Baumbestand berücksichtigt werden kann.

Für 7 Reihenhäuser ist darüber hinaus jeweils ein oberirdischer Stellplatz geplant.

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 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. 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 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 Vogelschutz-Gebieten 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 Vogelschutz-Gebieten 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 verbundene 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. Zum Bebauungsplan ist zudem in Abstimmung mit der Umweltabteilung ein Landschaftsplan zu erstellen.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Entwürfe des Büros ADS Architekten, Speyer vom August 2010