

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0159/2005

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Schmitt, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	22.09.2005	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	06.10.2005	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 059 C "Kaserne Normand - Innenbereich", 1. vereinfachte Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Einleitung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Der von Prof. Telian erarbeiteten Rahmenplan für die Entwicklung des Innenbereiches der Kaserne Normand ist anzunehmen.
2. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 059 "Kaserne Normand" ist einzuleiten. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 59 C „Kaserne Normand – Innenbereich“, 1. vereinfachte Änderung soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 059 „Kaserne Normand“ in diesem Teilbereich ersetzen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis des Rahmenplanes einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Für den Innenbereich der Kaserne Normand wurde im Jahr 2002 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Das Konzept der Wettbewerbssieger Prof. Günter Telian und Gerhard Lehmann (Villa im Park: viergeschossige Punkthäuser umrahmt von dem historischen Baubestand) wurde seinerzeit im Bauausschuss als Rahmenplan für die weitere Umsetzung des Gebiets beschlossen. (siehe Anlage)

Es gibt derzeit vier Investoren, welche an der Realisierung der Punkthäuser interessiert sind:

- Firma Osika GmbH aus Ludwigshafen (saniert derzeit die Bestandsgebäude)
- Firma Quadriga Projektentwicklung und Seniorenimmobilien GmbH + Co. KG aus Speyer
- Prof. Gekeler und Frau Bäuerlein, Architekten aus Karlsruhe zusammen mit Herrn Kroll (Baugruppe)
- Patrick Humpert und Priska Kösel-Humpert, Freie Architekten und Stadtplaner aus Karlsruhe (Baugruppe)

Keiner der Interessenten ist jedoch in der Lage das Wettbewerbskonzept des Prof. Telian umzusetzen. Die Investoren stellen jeweils unterschiedliche Ansprüche an die Planung.

Da es aus städtebaulicher Sicht absolut erforderlich ist, eine einheitliche Konzeption insbesondere hinsichtlich Gebäudekubatur und Gestaltung zu verfolgen, wurde es notwendig den Wettbewerbsentwurf von Prof. Telian fortzuschreiben. Ziel war es, einen von allen Investorengruppen mitgetragenen städtebaulichen Entwurf zu erlangen, ohne von der Wettbewerbsidee abzukommen. Hierzu wurde Herr Prof. Telian mit der Erstellung eines Rahmenplanes beauftragt. Ein entsprechender Beschluss erging durch den Bau- und Planungsausschuss am 11.05.2005.

Zum Rahmenplan

Aktuell hat Herr Professor Telian einen überarbeiteten Rahmenplan vorgelegt, der den Vorstellungen der Investoren entgegenkommt und gleichzeitig am Konzept, welches als Siegerentwurf aus dem Wettbewerb hervor ging, weitestgehend festhält.

Wie auch im vorangegangenen Entwurf sollen insgesamt 3 Gruppen aus jeweils 5 Punkthäusern entstehen.

Im Unterschied zum Wettbewerbskonzept konnte der Forderung der Investoren nach größeren Baukörpern entsprochen werden. Die Gebäudeabmessungen wurden von ursprünglich 12,5 x 12,5 m auf eine Grundfläche von 14 x 14 m vergrößert. Diese Maße sind jedoch als absolute Obergrenze zu verstehen. Weitere Anbauten und auch Balkone können nicht zugelassen werden. Dem Wunsch nach Freisitzen kann durch Loggien Rechnung getragen werden.

Mit der Vergrößerung der Baufenster geht notwendigerweise auch eine Verschiebung einzelner Baukörper einher. Dies bedingt zum einen das Entfallen der zwischen den Punkthäusern in Nord-Süd Richtung verlaufenden Fußwege, zugunsten größerer Freiflächen. Aufgrund der zahlreichen Ost-West verlaufenden Verbindungen ist trotzdem jedes Gebäude mindestens von zwei Seiten fußläufig erschlossen.

Zum anderen wird im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf die zentrale Grünfläche etwas verkleinert; auch der grüne Boulevard zwischen der Punkthausbebauung und der Zeile gegenüber des Kreisels entfällt und die südlichen Punkthäuser rücken näher an die entsprechende Zeile heran. Zwei der im Bebauungsplan als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume fallen weg durch die Vergrößerung der Punkthäuser und müssen im weiteren Verfahren gleichwertig ersetzt werden.

Der Verlust der Grünflächen wird durch die nunmehr vorgesehenen Grünflächen zwischen den Punkthäusern, bedingt durch den Wegfall der oberirdischen Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausgeglichen.

Die Stellplätze sollen überwiegend unterirdisch organisiert werden. Einzelne Stellplätze entlang der durch das Gebiet von Norden nach Süden verlaufenden Alleen könnten eventuell den Gebäuden zugeordnet werden. Von Stellplätzen auf den Baugrundstücken wird Abstand genommen. Den ehemals zum Parken vorgesehenen Flächen soll nun der Charakter von privaten multifunktional nutzbaren Grünflächen zukommen.

Die Höhe der Gebäude wird, wie im Vorgängerplan auch, mit vier Vollgeschossen angenommen. Innerhalb der Studien des Herrn Prof. Telian wurde deutlich, dass ein fünftes Geschoss der Idee der identitätsstiftenden Rahmenbebauung durch die historische Baussubstanz entgegen stehen würde. Ein zusätzliches Geschoss ist als Vollgeschoss nicht möglich. Allenfalls kann die Nutzung als Dachterrasse erfolgen, zu diesem Zweck könnte ein Treppenaufgang errichtet werden.

Die Studien zeigen weiterhin, dass innerhalb der einzelnen Geschosse flexible Grundrissgestaltungen denkbar sind. Möglich sind beispielsweise eine Wohnungen mit bis zu 6 Zimmer auf einem Geschoss, 2 Wohnungen mit bis zu 4 Zimmern auf einem Geschoss aber auch Maisonettewohnungen über 2 Geschosse. Dies wird den Forderungen der Investoren gerecht.

Auf der Fläche gegenüber des Kreisels soll eine Gebäudezeile entstehen, die sich zum einen

auf die umgebende Randbebauung bezieht, die zum anderen aber auch durch auskragende Bauteile die Maßstäblichkeit der Punkthäuser aufnimmt. Die ehemalige Sporthall soll weiterhin bestehen bleiben, für diesen Bereich werden die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes übernommen.

Fazit

Aus städtebaulicher Sicht kann dem von Prof. Telian erarbeiteten Rahmenplan voll und ganz zugestimmt werden. Das Konzept hält nach Struktur und Maßstäblichkeit an der Wettbewerbsidee fest. Durch die nunmehr größeren Gebäudekubaturen bleiben die Proportionen zwischen historischem Bestand und Neubau gewahrt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Gebäudeabmessungen von 14 m auf 14 m um Obergrenzen handelt. Wesentlich für die Umsetzung ist, dass Anbauten jeglicher Art unterbleiben müssen.

Der Entwurf läuft auch mit den Forderungen der Investoren konform. Die vier Interessenten zeigen sich grundsätzlich mit dem vorgelegten Rahmenplan einverstanden.

Aus diesen Gründen soll der von Prof. Telian erarbeitete Rahmenplan als Grundlage für die weitere bauleitplanerische Entwicklung dienen.

Änderung des derzeit rechtgültigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Zulässigkeit von Vorhaben für das gesamte Areal wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ geregelt (vgl. Anlage). Er setzt für den Innenbereich ein allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche fest, für das Gebiet der ehemaligen Sporthalle ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die aktuelle vorgesehene Planung ist zwar mit den Gebietstypen zu vereinbaren, die festgesetzten überbaubaren Flächen (Reihenhäuser) und auch die Anzahl der Vollgeschosse (teilweise sind nur drei Vollgeschosse festgesetzt) sind jedoch nicht für die Verwirklichung des aktuell erarbeiteten Konzeptes geeignet.

Um zum einen die Umsetzung des aktuellen Entwurfs zu gewährleisten und zum anderen aber auch um den Investoren eine Planungssicherheit zu garantieren, ist es notwendig, auf Grundlage des Rahmenplans eine gesicherte Rechtsgrundlage zu schaffen.

Daher wird es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der zur Zeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ zu ändern. Ziel der Änderung ist es, den Innenbereich entsprechend der Wettbewerbsidee bzw. des Rahmenplanes zu entwickeln.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung sind durch die Umplanung nicht berührt: Bereits der zu ändernde Bebauungsplan „Kaserne Normand“ folgte dem Konzept „Wohnen im Park im Rahmen historischer Bausubstanz“; diesem Leitgedanken entspricht auch die Idee der Stadtvillen. Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches setzt der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest, dem trägt der Änderungsplan Rechnung.

Die vormals mögliche verdichtete Reihenhausbauung wird nun durch die Punkthäuser ersetzt, demzufolge wird die überbaubare Fläche sogar geringer werden.

Auch die Idee der zentralen Grünfläche wird fortgeführt: Lage und Größe werden etwas modifiziert. Der Flächenanteil an öffentlichem Grün wird kleiner. Dies wird kompensiert durch den Zuwachs an privaten Grünflächen, bedingt durch den Wegfall der oberirdischen Parkplätze und die Verringerung der überbaubaren Flächen. Der Entfall der im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzten Bäume muss gleichwertig ersetzt werden.

Die Änderung ist in ihren räumlichen Auswirkungen auf den Geltungsbereich begrenzt. Auf

die Struktur des Gebietes wirkt sie sich lediglich unter gestalterischen Gesichtspunkten aus. Daher soll auf das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB zurückgegriffen werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 kann damit abgesehen werden. Ebenso werden die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes entbehrlich.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Landespflegerischer Planungsbeitrag, in dem die Umweltbelange berücksichtigt werden, erstellt.

Der Flächennutzungsplan wurde seinerzeit im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kaserne Normand“ geändert. Im Bereich der aktuell angestrebten Änderung stellt er eine Wohnbaufläche, eine Mischbaufläche und eine Grünfläche dar. Einige der geplanten Festsetzungen befinden sich im Grenzbereich zwischen Wohnbaufläche und Grünflächen. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, ist die angestrebte Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt.

Um die Umsetzungsphase zeitlich nicht vom Bebauungsplanverfahren abhängig zu machen, könnten eventuell Baugenehmigungen (ggf. in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen) als Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan im Hinblick auf den Rahmenplan erteilt werden. Somit wird eine zeitnahe Vermarktung ermöglicht.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Planzeichnung des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 59 „Kaserne Normand“
- Ausschnitt aus dem Wettbewerbsentwurf von Prof. Telian und Hr. Lehmann
- Rahmenplan des Prof. Telian

Speyer, den 07.09.2005