

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0503/2011

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Herr Andreas Schneider

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	10.05.2011	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	12.05.2011	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 074 "Ehemaliger Güterbahnhof"; hier:
Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Referenzvorlage Nr.: 0439/2011 (BPA 02.02.2011 - abgesetzt)

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Der Stadtrat beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 074 „Ehemaliger Güterbahnhof“ entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers Herrn Thomas Huber (melior project GmbH Speyer) einzuleiten. Das ca. 7.000 m² große Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend durch die Bahnhofstrasse und die Gleisanlagen der Deutschen Bahn begrenzt.
2. Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Potenzialfläche und des darauf liegenden, denkmalgeschützten Güterbahnhofes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
3. Der Stadtrat billigt die Planung und beauftragt die Verwaltung, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 02.02.2011 wurde bereits eine Vorlage zu diesem Tagesordnungspunkt verschickt, welche jedoch abgesetzt wurde. Zwischenzeitlich erfolgte eine deutliche Überarbeitung und Konkretisierung des Vorhabens durch den Investor. In diesem Zusammenhang fand eine intensive Rückkopplung im Rahmen des Stadtumbauprojektes „Entwicklungsband Kernstadt Nord“, insbesondere in der zentralen Arbeitsgruppe und während einer verwaltungsinternen Informationsveranstaltung, statt. Der ehemalige Güterbahnhof stellt aufgrund seiner Lage ein Schlüsselprojekt im Stadtumbaugebiet dar. Es bildet das Gelenk zwischen der Bahnhofstraße und dem Hirschgraben und leitet zum St.-Guido-Stifts-Platz hin. Zudem ist der Bereich des Güterbahnhofes die erste Möglichkeit – vom Bahnhof kommend – eine urbane Platzsituation zu schaffen. Daher wird auf den Platz und die ergänzende Raumkante, die durch den Neubau geschaffen werden soll, besonderer Wert gelegt.

Der Grundstückseigentümer wurde innerhalb eines Gespräches mit der zentralen Arbeitsgemeinschaft Stadtumbau auf die Bedeutung des Grundstücks hingewiesen und nahm die Anregungen insbesondere bezüglich der Platzgestaltung auf.

Ausgangssituation

Der ehemalige Güterbahnhof und das umliegende Grundstück sind derzeit ungenutzt und liegen brach. Das Gebiet zeichnet sich sowohl durch eine hohe Zentralität (ca. 500 m bis zur Fußgängerzone) als auch durch die direkte Nachbarschaft zum Speyerer Hauptbahnhof und zum gegenüberliegenden Adenauerpark aus. Der ehemalige Güterbahnhof steht unter Denkmalschutz und hat für Speyer eine besondere Bedeutung. Nachdem das Hauptgebäude des Bahnhofs (der 1846 eingeweiht wurde und damit der erste Bahnhof in der Pfalz war) im zweiten Weltkrieg zerstört wurde, dokumentieren allein diese Bauten die Frühzeit der Eisenbahn in Speyer.

Die Immobilie wurde von Herrn Thomas Huber, Geschäftsführer der „melior project GmbH Speyer“, erworben. Dieser stellte mit dem Schreiben vom 25.01.2011 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Revitalisierung und Erweiterung des ehemaligen Güterbahnhofs.

Der Kauf der Immobilie erfolgte vor dem Hintergrund, dass in der 24. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Speyer am 29.08.2007 bereits über eine Bebauung des auch jetzt zur Diskussion stehenden Geländes beraten wurde. Die Bahn hatte Interesse daran, eine Bebauung auf den Grünstreifen vor dem Güterbahnhof zu realisieren. Geplant war ein Winkelgebäude. Der Bau- und Planungsausschuss beschloss, dass eine Bebauung grundsätzlich vorstellbar ist.

Ziel der Planung

Die Stadt Speyer ist schon seit langer Zeit darauf bedacht, den zusätzlichen Flächenverbrauch durch Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ so gering wie möglich zu halten. Stattdessen werden brachliegende oder unnutzbare innerstädtische Potenzialflächen reaktiviert und ihnen neue Nutzungen zugewiesen. Der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs zählt aufgrund seiner zentralen Lage und der besonderen historischen Bedeutung zu den bedeutendsten innerstädtischen Potenzialflächen Speyers. Diese Faktoren machen den ehemaligen Güterbahnhof, wie bereits oben beschrieben, zu einem wichtigen Bestandteil des Stadtumbauprojektes. Nach dem Bau des Busbahnhofs und dem Umbau des Hauptbahnhofs komplettiert die Umnutzung des Güterbahnhofgeländes das „Eingangstor“ der Stadt Speyer für Reisende des ÖPNV und Schienenverkehrs.

Ziel ist es, den Güterbahnhof wieder in das städtebauliche und funktionale Gefüge der Stadt einzugliedern. Die bisherige städtebauliche Anschlusslücke zwischen dem Bahnhof und der bestehenden innenstadtnahen Wohn- und Gewerbebebauung in der Bahnhofstraße soll geschlossen werden. Das Interesse für eine Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Güterbahnhofs besteht schon lange, aber der Großteil der bisher gestellten Anfragen berücksichtigte die Schutzwürdigkeit des ehemaligen Güterbahnhofgebäudes nicht im ausreichenden Maße.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Bedeutung wird es nach § 1 Abs. 3 BauGB daher erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Planungskonzept

Bauplanung

Die Räumlichkeiten des *ehemaligen Güterbahnhofs* sollen gemäß den Belangen des Denkmalschutzes wieder nutzbar gemacht werden. Äußerlich wird der Güterbahnhof nicht verändert. Außerdem ist eine zum „Schipkapass“ parallel verlaufende *Neubebauung* geplant (Geschosse: III+D), dessen Geschossanzahl sich in Richtung der Gleisanlagen und des Güterbahnhofs reduziert (Geschosse: II), um an den Güterbahnhof (Geschosse: II+D) städtebaulich verträglich anzuschließen. Das Gebäude wird zur Bahnhofstraße hin abgerundet. Durch die moderne Architektursprache soll ein *bemerkenswerter Auftakt zur Innenstadt* geschaffen werden. Zudem gelingt es auf diese Weise dem Neubau die

gewünschte *leitende Funktion im Sinne des Stadtumbaukonzeptes* zuzuführen. Auf dem Neubau ist ein an allen Seiten zurückspringendes Dachgeschoss mit Flachdach geplant, welches extensiv begrünt werden soll. Von der Kubatur her ist es dem bestehenden Gebäude des Arbeitsamtes auf der Bahnhofstraße ähnlich.

Der Adenauerpark erhält ein Pendant auf der Güterbahnhofseite. Geplant ist eine *platzartige Grünfläche*, die auf Bahnhofstrassen-Niveau zum Liegen kommt und sich von der Höhe her dem Rampen-Niveau des Güterbahnhofes anpasst. Dies geschieht sowohl durch eine breite Treppe als auch durch lange kleinere Abstufungen, die sich fächerförmig über die Grünfläche erstrecken. Passend zur Architektursprache des Neubaus wird die Grünfläche im Bereich der geplanten Terrasse abgerundet, wodurch einerseits wieder die *leitende Funktion bekräftigt* und andererseits eine *optische Zugehörigkeit zum Adenauerpark* erreicht wird.

Unter der Grünfläche wird eine Tiefgarage ausgebildet, dessen Einfahrt über die Stichstraße der Bahnhofstraße am „Schipkapass“ erfolgt. Die Tiefgarage bietet 36 Fahrzeugen Platz. Oberirdisch werden vor den Abfertigungshallen und in der Stichstraße weitere 30 Stellplätze vorgesehen. In der Mitte des Platzes ist ein fein gestalteter Aufgang von der Tiefgarage zum Platz mit vorgelagerter Fußgängerrampe geplant, um an dieser Stelle einen notwendigen Notausgang schaffen zu können. Durch den Platz entsteht ein *attraktiver Raum zur Kommunikation* und zum *Aufenthalt*. Außerdem besteht die Möglichkeit den Platz *multifunktional für Veranstaltungen* nutzen zu können (z.B. Ausstellungen, Gastronomie, etc.).

Die *Erschließung* wurde vorab mit der Tiefbauabteilung abgestimmt. Sie ist im vorliegenden Entwurf zweigeteilt aufgebaut. Die *Stichstraße am „Schipkapass“* dient ausschließlich als Ein- und Ausfahrt für die Nutzer der Tiefgarage, der 10 oberirdischen Stellplätze und für die Feuerwehr. Es besteht keine Durchfahrtmöglichkeit zu den Parkplätzen vor dem Güterbahnhof. Diese werden über eine zweite, separate *Ein- und Ausfahrtmöglichkeit gegenüber der Beethovenstraße* erschlossen. Im Bereich der Treppe besteht für die Autofahrer eine Wendemöglichkeit.

Aufgrund der Ausbildung der *Tiefgarage* würde der Großteil der bestehenden *Bäume* auf dem Grundstück weichen müssen. Der Baumbestand im nördlichen Bereich des Güterbahnhofgebäudes bleibt hingegen erhalten und soll zudem ergänzt werden. Für den Wegfall der Bäume ist auf der Grünfläche „Ersatzgrün“ vorgesehen, dessen Umfang durch den Landschaftsplan, der zum Bebauungsplan erstellt wird, ermittelt werden soll.

Nutzung

Der Güterbahnhof selbst soll für Büros/Dienstleistung in Verbindung mit Loftwohnungen im oberen Geschoss genutzt werden. Im Nordabschnitt des denkmalgeschützten Gebäudes soll Gastronomie mit einer vorgelagerten Freifläche entstehen, dessen prägender Baumbestand erhalten und ergänzt (s.o.) werden soll.

Über die Nutzung des Neubauriegels parallel zum „Schipkapass“ ist noch nicht abschließend entschieden. Angedacht sind: Hotelnutzung mit Gastronomie, Büronutzung, Wohnen und/oder betreutes Wohnen.

Beurteilung der Planung

Die Höhen der Neubebauung sind an die Nachbartraufen angepasst, womit in der städtebaulichen Gesamtansicht eine verträgliche Lösung mit dem Bestand hergestellt wurde. Wie aus der 3D Visualisierung im Anhang entnommen werden kann, entspricht das Arbeitsamt mit drei Geschossen plus Dach den Ausmaßen des Neubaus. Es wird demnach von den städtischen Dimensionen her eine verträgliche bauliche Ergänzung geschaffen, die aber respektvoll mit dem Güterbahnhof und der Umgebung umgeht.

Vor dem Hintergrund des Stadtumbauprojektes handelt es sich bei dem vorliegenden Entwurf um ein optimales Konzept. Es wird eine neue, moderne Platzkante geschaffen, die verknüpft mit dem vorgelagerten Platz zu einer sehr guten Umsetzung der geforderten Lenkwirkung führt.

Die Generaldirektion für kulturelles Erbe trägt das vorliegende Konzept grundsätzlich mit. Sie legt aber Wert darauf, dass der Güterbahnhof freigestellt bleibt und keine parallele Bebauung

erfolgt, die das Denkmalgeschützte Gebäude verdecken könnte.

Im Laufe der Planung sind folgende Bereiche in ihren Details abzustimmen:

- Fassadendetails
- exakte Nutzungen
- Stellplatzbilanzen
- konkretere Freiflächenaussagen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofes eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vor. Das geplante Vorhaben entspricht mit seinen Nutzungen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wäre aus diesem Grund als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.

Bebauungsplan

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 074 „ehemaliger Güterbahnhof“ soll ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 022 „Bahnhofstraße“ ersetzt werden. Die Stichstraße der Bahnhofstraße am „Schipkapass“ im Süden des Geltungsbereiches wird in Zukunft Inhalt des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 074.

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. 7.000 m² 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. 074 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.

Um eine größere Transparenz für die Bürger der Stadt Speyer zu schaffen und frühzeitig wichtige Belange für die weitere Planung erfassen zu können, wird auf die frühzeitigen Beteiligungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet.

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

Weiteres Vorgehen

Um in einem möglichst frühen Planungsstand die Vorstellungen der Bürger und die Zielvorstellungen bzw. Planungsvorgaben der einzelnen Träger öffentlicher Belange berücksichtigen zu können, soll auf der Basis der vorliegenden Projektbeschreibung eine frühzeitige Bürger- und TöB-Beteiligung durchgeführt werden. In der Zwischenzeit werden von der Stadtplanung die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der textlichen Festsetzungen und der Begründung erarbeitet.

Ebenso soll auch weiterhin eine Rückkopplung im Stadtumbauprozess erfolgen. Das Projekt wird auch dort weiterhin eingebettet und im Rahmen der geplanten Veranstaltungen begleitet.

Kosten

Sämtlich mit der Planung verbundenen Kosten sind vom Investor zu übernehmen. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist ein städtebaulicher Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB hinsichtlich der Kostenübernahme, der Realisierung und der gestalterischen Regelungen abzuschließen.

Speyer, den 12.04.2011

Anlagen:

- 1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 2. Projektbeschreibung des Architektenbüros ADS (alte Version 02.02.2011)
- 3. Projektbeschreibung des Architektenbüros ADS (neue Version 07.04.2011)