

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0504/2011

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. 073 "Ehemaliges Marienheim"

hier: Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

- 1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 073 "Ehemaliges Marienheim" wird gefolgt.**
- 2. Der entsprechend überarbeitete städtebauliche Entwurf einschließlich Entwurf der Begründung und der Textfestsetzungen wird zugestimmt. Auf dieser Basis ist der Rechtsplan zu erarbeiten und die Textbeiträge zu ergänzen.**
- 3. Nach Vervollständigung der Planunterlagen wird die Verwaltung beauftragt, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.**

Begründung:

Ausgangssituation

Der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes war, dass der Bereich des ehemaligen Marienheimes zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll. Dazu soll das Marienheimgebäude entkernt, die Fassaden des Anbaus Ludwigstraße 61 erneuert und die angrenzende Sporthalle abgerissen werden. Für die Sporthalle soll ein neues Wohnhaus errichtet werden, dass sich von den Dimensionen an den angrenzenden Bestand orientiert. Im Innenhof des Marienheims sollen zusätzlich attraktive Stadthäuser entstehen. Die erforderlichen Stellplätze sollen durch eine Tiefgarage unter dem Innenhof abgedeckt werden.

Gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 31.08.2010 wurde in der Zeit vom 27.10.2010 bis 10.11.2010 die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Bebauungsplanverfahren Nr. 073 „Ehemaliges Marienheim“ durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Anschluss von der Stadtverwaltung vorgeprüft.

Aufgrund der Bedenken einiger Anwohner wurde die Planung deutlich überarbeitet. Dies wird anhand des nachfolgenden Abwägungsvorschlages und den Entwurfsplänen im Anhang (alter und neuer Stand) sichtbar.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am 20. Okt. 2010 im Amtsblatt Nr. 038/2010 öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden an die direkten Angrenzer Flugblätter verteilt. Die öffentliche Ausstellung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 27.10.2010 bis einschließlich 10.11.2010 sowohl im Stadthaus als auch vor Ort im Gebäude des ehemaligen Marienheims. Innerhalb dieses Zeitraumes wurden von den Anwohnern der umliegenden Straßen sowie von Eigentümern betroffener Immobilien Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

1. Erhalt des Kindergartens

Der Kindergarten habe ein hohes Einzugsgebiet und es bestünde erhöhter Bedarf durch den vermehrten Zuzug junger Familien. Deshalb solle der Kindergarten bzw. die Bestimmung für soziale Zwecke dienende Gebäude erhalten bleiben.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung

In einem Schreiben vom 18.02.2010 wurde der Stadt Speyer der Mietvertrag seitens des Eigentümers bis zu einem bestimmten Zeitpunkt gekündigt. Ein Verbleib der Einrichtung am bisherigen Standort ist daher nicht möglich. Im gleichen Stadtteil wird in der Wittelsbacher Straße auf dem Gelände der ehemaligen Stadtjugendkapelle eine neue Kita durch die GeWo errichtet. Diese ist verkehrstechnisch besser zu erreichen und befindet sich fußläufig weniger als zehn Minuten vom Marienheim entfernt. Somit wird ein adäquater Ersatz geschaffen, der den zwingenden Erhalt des Kindergartens bzw. der Bestimmung „soziale Zwecke dienende Gebäude“ an diesem Standort nicht notwendig macht.

2. Bebauung im Innenhof

Die geplanten Häuser seien zu nah an der bestehenden Bebauung und zu hoch.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Abstände müssen vertraglich angepasst werden.

Begründung

Aufgrund starker Bedenken von Seiten der direkten Anwohner gegenüber den im Innenhof geplanten Stadthäusern, wurde auf Anregung der Stadtplanung die Konzeption durch den Investor deutlich überarbeitet und optimiert. Es wurden zwar bereits vorher die rechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten, dennoch wurde durch die Bebauung des Innenhofes ein Konflikt zwischen dem Neubau und dem Bestand deutlich (insb. Nähe zur Slevogtstraße). Durch Anpassungen des Investors werden großzügige Abstände im Bereich der Kreuztorstraße erreicht. Die Stadthäuser rücken weitere 2,15m von der Kreuztorstraße ab, wodurch nun sehr große Abstände von der Neubebauung zur Bestandsbebauung von bis zu 25,8m gemessen werden können. Auch zu dem Gebäude der Slevogtstraße 6, bei dem der Konflikt am größten war, kommt es zu einer starken Erweiterung der Abstände. Er nimmt im Vergleich zur vorherigen Planung um 5m zu und vergrößert sich damit auf insgesamt 13,9m. Durch die größeren Abstände wird zudem eine bessere Belichtung des Bestandes gewährleistet. Ein weiterer Punkt, der deutlich optimiert wurde, sind die Ausrichtungen der Rücksprünge im Dachgeschoss der Stadthäuser. Zur Kreuztorstraße hin schlossen die Dachgeschosse der Stadthäuser ursprünglich auf 28m flächenbündig mit dem Ober- und Erdgeschoss ab. In der neuen Planung sind lediglich auf 14m Rücksprünge zur

Kreuztorstraße vorgesehen. Das hat den Vorteil, dass der weit überwiegende Teil der Dachgeschosse zusätzlich zu den ohnehin großen Abständen noch weitere 3m von der Kreuztorstraße wegrückt. Durch die Umplanung des Investors wird der entstandene Konflikt nun deutlich entschärft.

Die Gebäudehöhe wird auch aufgrund der nunmehr sehr großen Abstände zur umliegenden Bebauung als städtebaulich verträglich eingestuft.

3. Stellplätze im Innenhof

Die Stellplätze vor den Stadthäusern sollen entfernt werden, weil sie die Ruhe und Atmosphäre stören sollen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung

Durch die Tiefgarage gelingt es, den Innenhof nahezu verkehrsfrei zu halten. Lediglich sieben private Stellplätze sind oberirdisch im Innenhof vorhanden. Es wird sonst kein weiterer Verkehr durch andere Verkehrsteilnehmer verursacht. Aufgrund der geringen Anzahl der privaten Stellplätze ist nicht von einer Störung der Ruhe und Atmosphäre auszugehen. Insbesondere auch deshalb nicht, weil bereits vorher durch die Kita Verkehr erzeugt wurde und Stellplätze im Innenhof vorhanden waren.

4. Besucherparkplätze für Speise- und Schankwirtschaft

Die Frage sei offen, wo die Besucherparkplätze für die Speise- und Schankwirtschaft vorgesehen seien.

Beschlussvorschlag

Kein Beschluss erforderlich. Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet nicht mehr zulässig.

Begründung

Der Investor hat in einem Schreiben vom 09.02.2011 darauf hingewiesen, dass keine Schank- und Speisewirtschaft geplant und erwünscht sei. Um die geplante Wohnnutzung vor möglichen negativen Einflüssen einer Schank- und Speisewirtschaft (Lärm bis in die Nachtstunden, eingeschränkte Parkmöglichkeiten) zu schützen, wird diese im Plangebiet nicht zulässig sein. Für mögliche Dienstleister, Büros, etc. werden Ecke Ludwigstraße/Slevogtstraße sieben Parkplätze erhalten bleiben, die optional als Besucherparkplätze genutzt werden können.

5. Erhaltung des Baumbestandes

Es bestünden Bedenken gegen die Fällung des Baumbestandes. Er diene als grüne Lunge, leiste einen wertvollen Beitrag für das Kleinklima und sei Lebensraum zahlreicher Tierarten. Insbesondere der Wallnussbaum, der Spitzahorn, die Magnolie, der Kirschbaum, zahlreiche Nadelbäume, Hecken sowie der bestehende Teich sollen beibehalten werden. Die vorgesehene Aufschüttung einer 60cm dicken Substratschicht sei für größere Bäume zu gering.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Es erfolgen partiell höhere Aufschüttungen auf der Tiefgarage, um größere Bäume pflanzen zu können.

Begründung

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass durch den wegfallenden Baumbestand ein Eingriff in die funktionierenden ökologischen Strukturen erfolgt. Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die neue Nutzung schaffen zu können und gleichzeitig Wohnruhe im Umfeld zu garantieren, ist der Bau einer Tiefgarage und den damit verbundenen Auswirkungen (Verlust des Baumbestandes, temporäre Einschränkung des Lebensraumes für Tiere) aber unabdingbar. Vor dem Hintergrund, dass in der Stadt Speyer ein hoher Wohnungsdruck herrscht und die Flächen für neuen Wohnungsbau begrenzt sind, wird in diesem Fall der Innenentwicklung Vorrang gegeben. Der Erhalt einzelner Gehölze durch Umpflanzen wäre nicht nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, sondern es bestünde zudem auch keine Sicherheit, dass ein langfristiger Erhalt tatsächlich gewährleistet werden kann. Um die Eingriffe zu minimieren werden verschiedene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (siehe Begründung: Landespflegerischer Beitrag). Nach dem Bau der Tiefgarage werden neue Bäume gesetzt, die mittelfristig die Funktion des aktuellen Bestandes in weiten Teilen kompensieren soll. Auf der Dachfläche der Tiefgarage sollen durch Geländemodellierungen zum Teil höhere Substratschichten als die in den textlichen Festsetzungen bisher vorgegebenen 60 cm verwirklicht werden, um auch größere Bäume pflanzen zu können (siehe 6.2 der Textlichen Festsetzungen). Außerdem ist auf den Flachdächern der Stadthäuser und des Neubaus an der Ludwigstraße eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

6. Baulärm

Es bestünden Bedenken bezüglich des Vorhabens aufgrund des zu erwartenden Baulärms.

Beschlussvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Begründung

Im Zuge von Bautätigkeiten kommt es zwangsläufig zu Lärmimmissionen. Die Aufgabe ist es, diese so gering wie möglich zu halten. Die AVV Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift Baulärm) gibt Vorgaben und Maßnahmen vor, die es vom Investor im Zuge von Bauarbeiten einzuhalten und im Falle von Überschreitungen durch die Stadtverwaltung durchzusetzen gilt.

Gemäß den Angaben der vom Investor beauftragten Abbruchfirma wird mit dem neuesten Stand der Technik gearbeitet. Auf diese Weise werden unnötige Lärm- und Staubentwicklungen vermieden. Es werden also die technischen Möglichkeiten ausgeschöpft, um die Belästigungen auf ein Minimum zu reduzieren.

7. Bauschäden

- a) Es werde angeregt eine Bestands- bzw. Beweissicherung durchzuführen, um mögliche Schäden während der Bauzeit durch den Aushub und der Grundwasserabsenkung feststellen zu können.
- b) Es werde eine erhöhte Abnutzung durch den Schwerverkehr in der 30iger Zone erwartet. Zudem solle eine Klärung der Kostenübernahme geschehen.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird gefolgt. Es wird ein Boden- und ein Beweissicherungsgutachten erstellt. Die Kostenübernahme für Gutachten und die Beseitigung von Schäden ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Begründung

Die Sorge der Anwohner, dass es durch die Bautätigkeiten zu möglichen Schädigungen kommen kann, wird ernst genommen. Zur Minimierung des Risikos von möglichen Schäden durch den Aushub der TG wurde der Investor deshalb verpflichtet ein Bodengutachten einzuholen. Das Ergebnis der Untersuchung liegt bereits vor. Dort heißt es:

„Der Grundwasserspiegel steht im Bereich des Bauvorhabens bei ca. 7 – 8 m unter Gelände an. Da die Baugruben für die Wohnbebauung und die Tiefgarage lediglich bis ca. 3 m unter Gelände ausgehoben werden, ist eine Grundwasserabsenkung nicht erforderlich.“

Demnach sind Schäden aufgrund einer Grundwasserabsenkung für das geplante Bauvorhaben ausgeschlossen.

Dennoch wird zur Aufnahme von möglichen Schäden und dessen Wiederherstellungskosten ein Beweissicherungsgutachter die umliegenden Gebäude aufnehmen und nach Abschluss der Baumaßnahmen eine erneute Kontrolle durchführen. In einem städtebaulichen Vertrag wird der Investor verpflichtet die anfallenden Kosten für Gutachten und eventuelle Schäden durch die Bau- und Abbruchmaßnahmen zu tragen.

8. Fluchtwege und Brandschutz

- a) In dem Gebäude der Slevogtstraße 6 fehle ein Notausgang, der nun durch einen Zugang zur neuen Tiefgarage geschaffen werden solle.
- b) Es fehle eine Feuerwehrezufahrt zum rückwärtigen Bereich der Slevogtstraße 6 und zur Kreuztorstraße.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Für den hinteren Bereich der Slevogtstraße 6 muss eine Aufstellfläche für die Feuerwehr geschaffen werden.

Begründung

Aktuell bestehen in der Slevogtstraße 6 bereits zwei unabhängige Notausgänge (1. Notausgang: Treppenhaus / 2. Notausgang: Schlupftür im Rollgitter der Tiefgarage). Somit ist eine ausreichende Anzahl an Notausgängen vorhanden und die Sicherheit gewährleistet. Ein zusätzlicher Notausgang durch die neue Tiefgarage des Marienheims ist deshalb nicht notwendig.

Von Seiten der Anwohner wurde angemerkt, dass die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr für den rückwärtigen Bereich der Slevogtstraße 6 bislang nicht gewährleistet war. Dies hat sich im Zuge der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen bestätigt. Daher muss die Planung durch den Investor in dem Sinne angepasst werden, dass sie zukünftig eine Aufstellfläche für die Feuerwehr im rückwärtigen Bereich der Slevogtstraße 6 vorsieht. Da die Gebäude der Kreuztorstraße straßenseitig angeleitet werden können, ist keine Feuerwehrezufahrt zur Gebäuderückseite der Kreuztorstraße erforderlich.

Fazit

Im Vergleich zur vorangegangenen Planung haben in den folgenden Bereichen Änderungen stattgefunden:

- größere Abstände zur bestehenden Bebauung (Kreuztorstraße +2,15m, Slevogtstraße +5m)
- Dachgeschosse von den Stadthäusern sind häufiger zurückgesprungen
- partiell höhere Substrataufschüttungen für größere Bäume
- Darstellung der Besucherparkplätze (Ecke Ludwigstraße/Slevogtstraße)
- keine Speise- und Schankwirtschaft mehr zulässig
- Aufstellfläche für die Feuerwehr im rückwärtigen Bereich der Slevogtstraße 6
- Kopfbau der Stadthäuser zur Slevogtstraße ist nun kompaktes Mehrfamilienhaus, um Abstände zur Slevogtstraße zu vergrößern
- Privatstraße um 1m verschmälert und um 1,5m Richtung Ludwigstraße verschoben

Weiteres Vorgehen

Nach dem Offenlagebeschluss durch den Stadtrat sollen die förmlichen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB anhand der im Anhang einsehbaren Entwürfe eingeleitet werden.

Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplanes
- Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Entwurf der Begründung
- Entwürfe des Büros ADS Architekten, Speyer vom (neuer Plan - April 2011)
- Entwürfe des Büros ADS Architekten, Speyer vom (alter Plan - August 2010)