

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0587/2011

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Herr Andreas Schneider

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	21.09.2011	nicht öffentlich	zurückgestellt
Bau- und Planungsausschuss	26.10.2011	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	03.11.2011	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 gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Referenzvorlage Nr.: 0503/2011 (BPA 10.05.2011 - 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:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 074 „Ehemaliger Güterbahnhof“ war bereits in den Bau- und Planungsausschusssitzungen am 02.02.2011 und 10.05.2011 Bestandteil der Tagesordnung. Die Vorlagen wurden zwar beide Male an die Fraktionen verschickt, allerdings wurden sie jeweils in der Sitzung abgesetzt. Da sich die Planung in ihren Grundzügen im Vergleich zum Bau- und Planungsausschuss vom 10.05.2011 nicht geändert hat, wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die Inhalte der Vorlage Nr. 0503/2011 verwiesen.

Innerhalb der Vorlage vom Mai 2011 wurden die folgenden Punkte dargestellt:

- Ausgangssituation (*Grundstück 2010 an jetzigen Eigentümer verkauft, seitdem Leerstand*)
- Ziel der Planung (*Wiedernutzung des denkmalgeschützten Gebäudes*)
- Planungskonzept
 - o Bauplanung (*Umnutzung und Neubau*)
 - o Nutzung (*zum damaligen Zeitpunkt noch offen*)
 - o Beurteilung der Planung (*Platz positiv, Bebauung fügt sich ein*)
- Flächennutzungsplan (*Mischgebiet, B-Plan wäre aus FNP entwickelt*)
- Bebauungsplan (*bisher kein B-Plan, aktuell wäre §34 BauGB maßgeblich*)
- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Weiteres Vorgehen (*frühzeitige Beteiligung, Einbettung in den Stadtumbau*)
- Kosten (*trägt Eigentümer*)

Die Ausführungen dieser Vorlage stellen einen Sachstandsbericht der neuen Entwicklungen zum ehemaligen Güterbahnhof für den Zeitraum nach dem 10.05.2011 dar und sind als Ergänzung zur Vorlage 0503/2011 zu sehen.

Relevanz des Projektes für den Stadtumbauprozess

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung und Konkretisierung des Vorhabens durch den Investor fand eine intensive Rückkopplung im Rahmen des Stadtumbauprojektes „Entwicklungsband Kernstadt Nord“ statt. Der ehemalige Güterbahnhof stellt aufgrund seiner Lage ein Schlüsselprojekt im Stadtumgebung dar. Er bildet das Gelenk zwischen der Bahnhofstraße und dem Hirschgraben und leitet zum St.-Guido-Stifts-Platz hin.

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

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses fand am 17.08.2011 ein Leitbildworkshop statt. Hierbei wurde von den Teilnehmern herausgearbeitet, dass u. a. das Thema „Aufwertung des öffentlichen Raums“ in der Achse Bahnhofstraße von zentraler Bedeutung für die weitere Entwicklung der Kernstadt Nord ist. Die Entwicklung des Güterbahnhofs als bedeutendes Schlüsselprojekt an der Achse Bahnhofstraße trägt insofern wesentlich zur Umsetzung der Ziele im Stadtumbauprozess bei.

Nutzung/Vermarktung

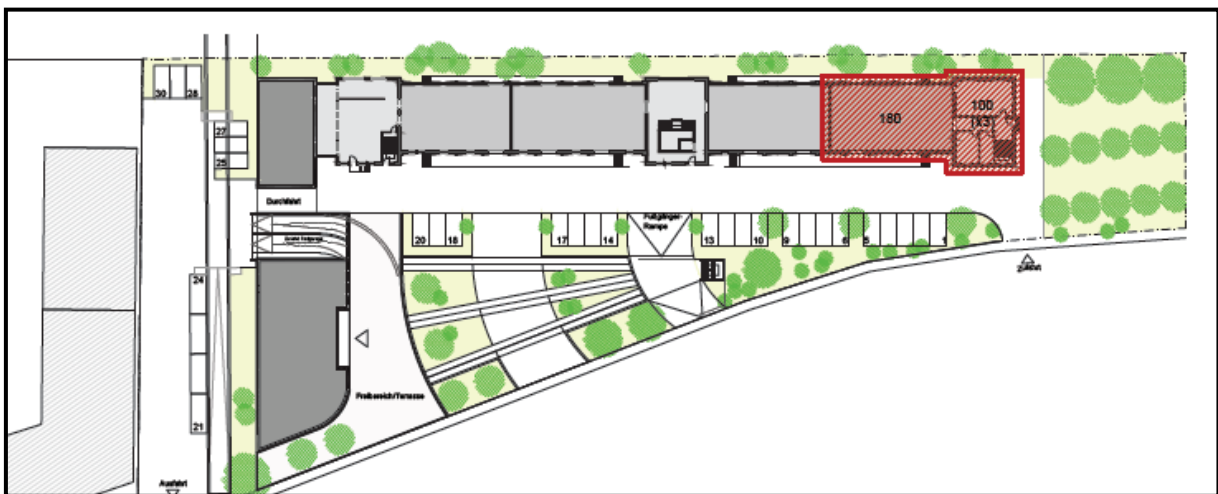
Die Planungskonzeption ist unverändert geblieben. Die Nutzungen des ehemaligen Güterbahnhofes sowie des geplanten Neubauriegels parallel zum „Schipkapass“ sind hingegen im Vergleich zum Zeitpunkt der Vorlage vom 10.05.2011 konkreter geworden. Angedacht waren eine Hotelnutzung mit Gastronomie, Büronutzung, Wohnen und/oder betreutes Wohnen. Im Zuge von Gesprächen für die Eingliederung des Projektes „Ehemaliger Güterbahnhof“ in den Stadtumbauprozess, wurde die „Caritas“ auf die Immobilie aufmerksam. Der Wohlfahrtsverband erkannte die Besonderheit des Güterbahnhofes, der mit seiner sehr guten städtebaulichen Lage, der denkmalgeschützten Bausubstanz und der hohen Relevanz im Stadtumbauprozess eine sehr attraktive und hochwertige Immobilie darstellt. Daraufhin nahm die „Caritas“ Kontakt mit dem Eigentümer auf.

Die Ansiedlung einer Zweigstelle des Caritasverbandes im ehemaligen Güterbahnhof, wäre aus mehreren Gründen als sehr positiv und passend anzusehen. Bei der „Caritas“ handelt es sich um einen Verband, der mit sozialen Hilfeleistungen Menschen am Rande der Gesellschaft in ihren Not- und Lebenssituationen unterstützt und ihnen Halt gibt. Durch die soziale Arbeit der Einrichtung wird eine positive Imagebildung für den Bereich des Hauptbahnhofes gefördert. Die Lage des Standortes ist zudem ideal für eine Beratungsstelle hilfebedürftiger Menschen, da die Klientel der „Caritas“ vorzugsweise zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs ist. Mit seiner innenstadtnahen Lage sowie die unmittelbare Nähe zum Haupt- und Busbahnhof, ist der ehemalige Güterbahnhof sehr gut auch ohne Auto erreichbar. Somit ist ein wichtiges Kriterium für die „Caritas“ erfüllt. Von Vorteil ist auch die Nähe zum Arbeitsamt und zur Zentrale des Caritasverbandes, die nur

wenige Gehminuten entfernt liegen.

Auf circa 500 m² soll die neue Zweigstelle des Caritasverbandes barrierefrei verwirklicht werden (siehe Abbildung 1). Das Erdgeschoss mit Empfangs-, Warte- und Verwaltungsräumen dient vornehmlich der Erziehungs-, Ehe- & Lebensberatung (EEL) und dem Kinderschutzdienst (KSD). Hierfür gibt es Büros zur Einzelberatung, aber auch Gruppenräume sowie einen großen Mehrzweckraum und ein Spielzimmer. Auch Schwangerschaftsberatung und allgemeine soziale Beratung finden hier ihren Platz. Die alte Bahnhofshalle mit ihren großen Toren und den Glasbändern im Dach bieten eine anspruchsvolle Umgebung für die intensive Arbeit der Caritasmitarbeiter. Das Obergeschoss ist fast ausschließlich der Suchtberatung vorbehalten. Die Sozialräume werden im Dachgeschoss untergebracht. Lagermöglichkeiten entstehen im Keller des ehemaligen Güterbahnhofes.

Abbildung 1: Möglicher Standort Caritasverband
Quelle: ADS Architekten



Neben der „Caritas“ werden aktuell auch mit weiteren potentiellen Nutzern Verhandlungen geführt. So laufen Gespräche bezüglich eines Künstlerateliers von einem Künstler aus Neustadt (siehe Abbildung 2), eines Finanzdienstleisters (siehe Abbildung 3), eines Architektenbüros (siehe Abbildung 4) und einer Arztpraxis (siehe Abbildung 5).

Abbildung 2: Möglicher Standort Künstleratelier
Quelle: ADS Architekten

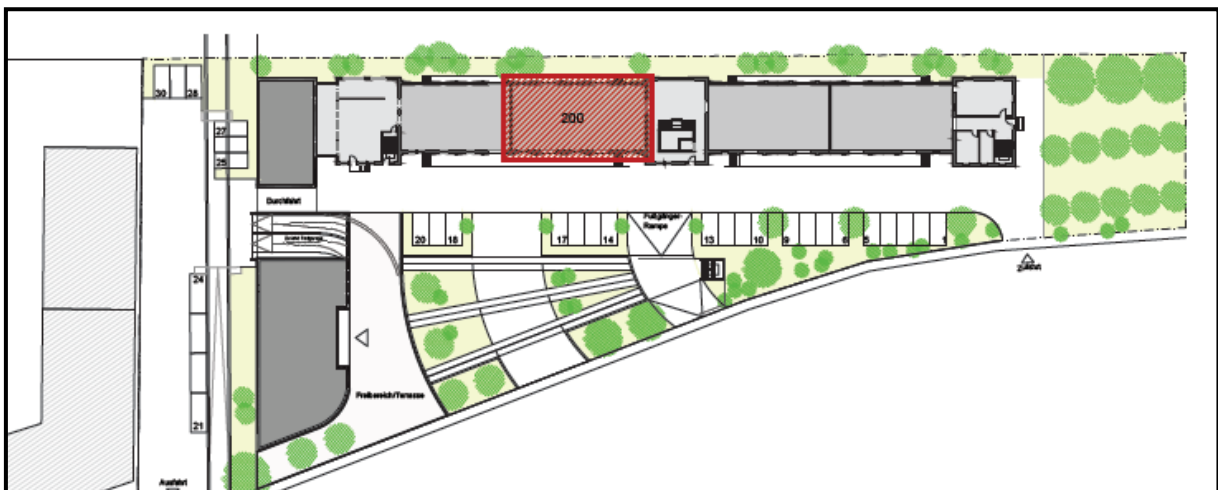


Abbildung 3: Möglicher Standort Finanzdienstleister und weitere Büros
Quelle: ADS Architekten

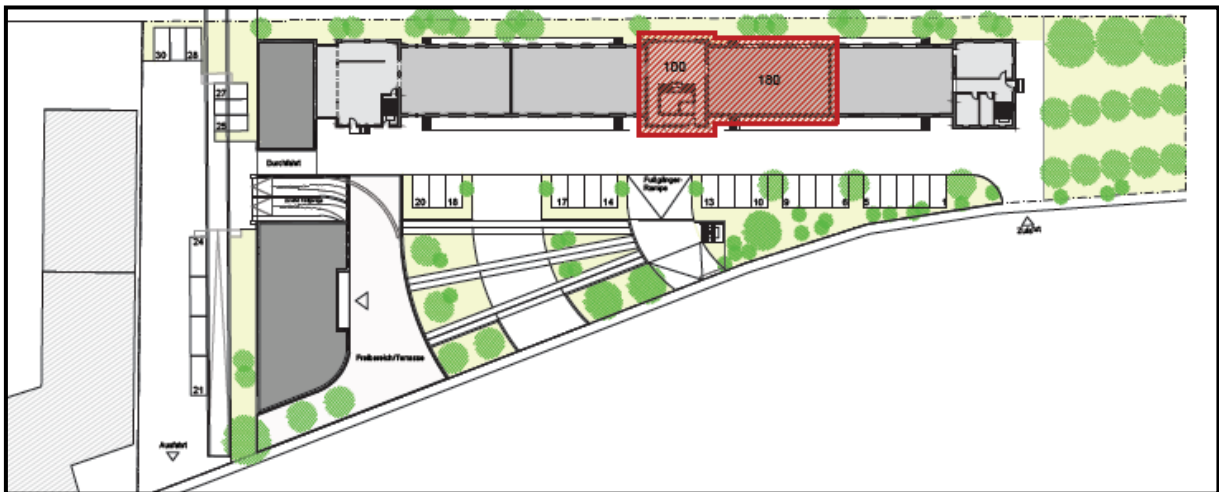


Abbildung 4: Möglicher Standort Architektenbüro
Quelle: ADS Architekten

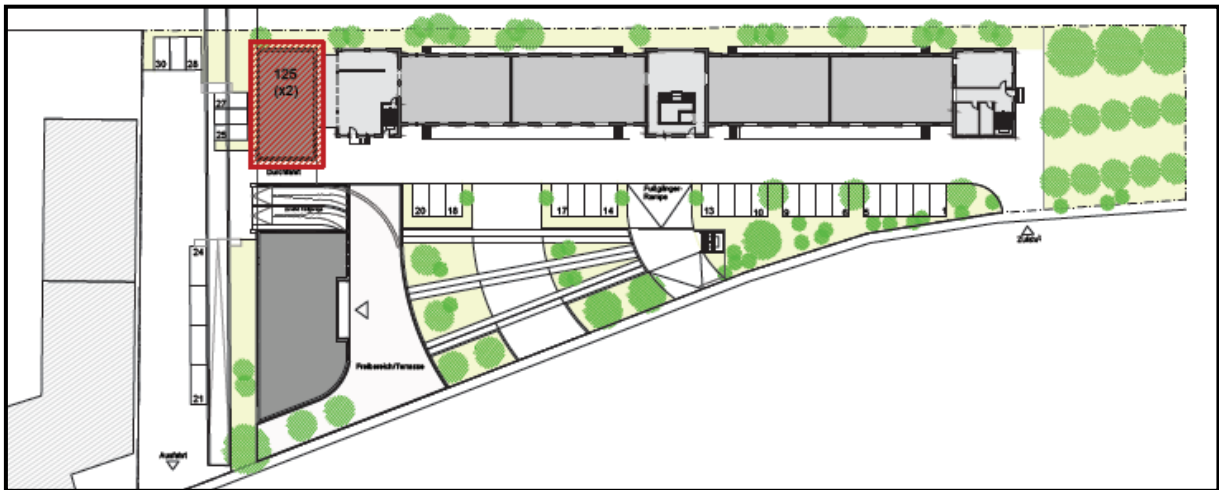
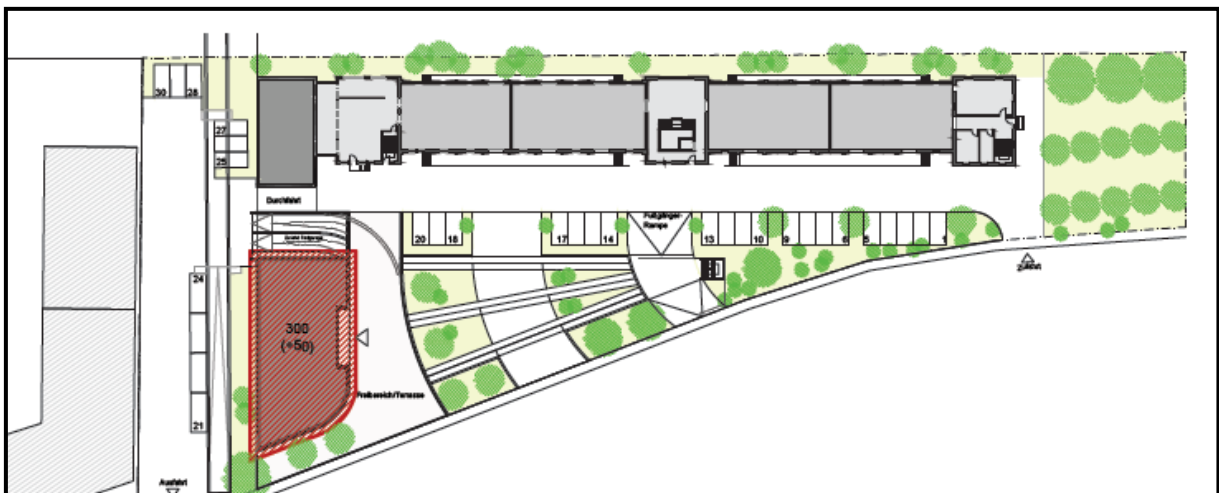


Abbildung 5: Möglicher Standort Arztpraxis
Quelle: ADS Architekten



Verkehr und Parken

Die Planungen bezüglich des Verkehrs und Parkens sind Folgende:

Unter der Grünfläche vor dem Güterbahnhof 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.

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. Eine Durchfahrtmöglichkeit zu den Parkplätzen vor dem Güterbahnhof ist zwar vorhanden, ist aber nicht für Durchgangsverkehr freigegeben. Die oberirdischen Güterbahnhofparkplätze werden über eine zweite, separate *Ein- und Ausfahrtmöglichkeit gegenüber der Beethovenstraße* erschlossen. Im Bereich der Treppe besteht für die Autofahrer eine Wendemöglichkeit.

Platzgestaltung und Grün

Die in den Abbildungen dargestellte Platzgestaltung stellt die aktuelle Planung dar. Diese ist als *ein* Planungsvorschlag zu sehen, der durchaus innerhalb des Stadtumbauprozesses weiterentwickelt werden kann.

Angedacht ist, dass der Adenauerpark ein Pendant auf der Güterbahnseite erhält. Es ist eine *platzartige Grünfläche* geplant, 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 eine *leitende Funktion bekräftigt* und andererseits eine *optische Zugehörigkeit zum Adenauerpark* erreicht wird. Durch den Platz entsteht ein *attraktiver Raum zur Kommunikation* und zum *Aufenthalt*. Außerdem besteht die Möglichkeit, den Platz *multifunktional für Veranstaltungen* zu nutzen (z.B. Ausstellungen, Veranstaltungen der „Caritas“, Gastronomie, etc.).

Im Zuge des Verfahrens ist ein Landschaftsplan zu erstellen und Begrünungsmaßnahmen zu entwickeln, die dazu geeignet sind, den Verlust der Bäume auf dem Areal weitestgehend zu kompensieren.

Innerhalb der Ausschusssitzung wird ein Modell (mit Umgebung) des Projektes „ehemaliger Güterbahnhof“ ausgestellt.

Weiteres Vorgehen

Wie in der Vorlage 0503/2011 beschrieben, wird, bei Billigung der Entwürfe, eine frühzeitige Bürger- und TöB-Beteiligung auf der Basis der vorliegenden Projektbeschreibung durchgeführt.

Außerdem soll das Projekt laufend mit dem Stadtumbauprozess rückgekoppelt werden.

Anlagen:

- Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Projektbeschreibung des Architektenbüros ADS mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan)