

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0653/2011

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Kerstin Trojan

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	07.12.2011	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	15.12.2011	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 19 D "Alte Ziegelei" (Erlus-Gelände)
hier: Ergänzender Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB,
Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach
§ 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1)
BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Dem aus dem städtebaulichen Wettbewerb entwickeltem Rahmenplan von Prof. Telian wird zugestimmt.
2. Das Bebauungsplanverfahren ist mit diesem Konzept unter der Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ weiterzuführen. Es erfolgt eine Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2008 (Vorlagen-Nr. 0708-2008).
3. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt. Der Bebauungsplan 19 D soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 „Im Sterngarten“ in diesem Teilbereich ersetzen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Ende 2008 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der das Ziel hatte, das Gelände der ehemaligen Erlus Baustoffwerke GmbH städtebaulich neu zu ordnen und insbesondere attraktive Wohnbauflächen zu entwickeln. Der damalige Entwurf, der dem Beschluss zu Grunde lag, wurde jedoch im Laufe des Verfahrens von den städtischen Gremien verworfen.

Stattdessen hatte der Rat der Stadt Speyer in seiner Sitzung am 17.12.2009 beschlossen, für das Gebiet einen Realisierungswettbewerb „Neuordnung Rheinufer – Alte Ziegelei Speyer“ durchzuführen. Auslober war die Stadtverwaltung Speyer in Kooperation mit der DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co KG, Heidelberg.

Ziel des Wettbewerbs war die Entwicklung des Areals zu einem hochwertigen Wohnquartier unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Integration in die Gesamtstadt. Neben den Belangen des Hochwasserschutzes sind insbesondere die

Aspekte des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Nähe zum Kaiserdom (UNESCO-Weltkulturerbe) zu berücksichtigen.

2. Wettbewerbsverfahren

2.1. Wettbewerbsentwurf

Als Wettbewerbssieger ging das Büro Kränzle + Fischer-Wasels Architekten, Karlsruhe mit dem Stadtplaner Prof. Dipl.-Ing. Günter Telian und der Landschaftsarchitektin Elke Ukas, Karlsruhe hervor. Vgl. hierzu Vorlage 435/2011 zum 02.02. (Bauausschusssitzung) und 10.02.2011 (Stadtratssitzung).



Modellfoto 1. Preis

Kurzdarstellung der Entwurfsidee des 1. Preises (vgl. Verkleinerungen Lageplan im Anhang 1):

- Anordnung von 5 plateauförmig erhöhten, klar abgegrenzten Wohn-Carrées, die sich zum Rhein hin öffnen und zur Franz-Kirrmeier-Straße geschlossen wirken.
- Integration der Hochwasserschutzmauer als Abschluss der Carrées, dadurch Ausbildung einer deutlichen Kante zum Rhein.
- Den Wohncarrées wird eine großzügige Grünfläche vorgelagert. Die Bebauung tritt vom Rhein zurück.
- Entwicklung eines schlüssigen Promenadenkonzeptes mit einer begleitenden Pappelreihe und differenzierter Platzfolge.
- 28.000 qm Wohnfläche bei rund 300 Wohneinheiten.
- Abstufung der Gebäudehöhen zum Rhein hin von teilweise fünf auf drei Geschosse.
- Verzicht auf den ursprünglich geplanten Kreisverkehr, stattdessen sind 4 Verkehrsanschlüsse in das Gebiet geplant.
- Die interne Erschließung erfolgt über eine parallel zur Franz-Kirrmeier-Straße verlaufende Anliegerstraße.
- Parken erfolgt in Tiefgaragen; öffentliche Stellplätze werden entlang der Anliegerstraße angeordnet.

2.2. Beauftragung Städtebau und Hochbau

Das Preisgericht empfahl in der Jurysitzung am 13.12.2010 einstimmig, dass der Bauherr (Rhein-Neckar Wohnwerte) die Verfasser der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit mit der weiteren Bearbeitung beauftragen soll.

Dies ist erfolgt. Herr Prof. Telian ist als Stadtplaner beauftragt worden, einen städtebaulichen Rahmenplan für den Bebauungsplan zu erarbeiten (vgl. 3.1.).

Ebenso soll das Büro Kränzle + Fischer-Wasels Architekten einen Auftrag für die Hochbauplanung erhalten. Darüber hinaus ist vorgesehen, 3 weitere renommierte Architekturbüros - Böge Lindner K2 Architekten, Hamburg (4. Preis Wettbewerb), KCAP Zürich (Wettbewerbsteilnehmer ohne Preis) sowie Eike Becker_Architekten aus Berlin - zu beauftragen, um die Gestaltsprache der Fassaden entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts noch weiter zu entwickeln und eine gewisse Vielfältigkeit zu erzielen. Somit werden die einzelnen Carrées von unterschiedlichen Architekten entwickelt, womit der Befürchtung, es würde ein monotones Baugebiet entstehen, begegnet werden soll. Das Büro Fischer-Architekten aus Mannheim (ebenfalls Wettbewerbsteilnehmer) wird die gesamte Hochbauplanung betreuen und als Generalplaner auftreten.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung wird die Hochbauplanung mit den städtischen Gremien abgestimmt und entsprechende Vorgaben in den Bebauungsentwurf aufgenommen.

3. Bebauungsplanverfahren

3.1. Rahmenplan Prof. Telian

Vorgabe der Stadt ist, dass der städtebauliche Entwurf, der aus dem Wettbewerb hervorging, von den Grundzügen her unverändert umgesetzt werden soll. Die städtebauliche Figur (Anordnung, Stellung und Geschossigkeit der Gebäude) und die rheinparallele Grünfläche bzw. das Promenadenkonzept sollen beibehalten werden. Darüber besteht Einigkeit mit dem Bauherrn (Rhein-Neckar Wohnwerte) und den Planern. Es werden von dort keine grundlegenden Änderungen angestrebt.

Der Entwurf ist jedoch weiter zu konkretisieren, insbesondere im Hinblick auf die Integration der Bestandshäuser, und umsetzungsbezogen anzupassen. Als Grundlage zum Bebauungsplan wird daher ein städtebaulicher Rahmenplan durch Prof. Telian erarbeitet. Der Entwurfsstand 11-2011 (vgl. Anlage 2) berücksichtigt dabei insbesondere

- erste Anregungen der BürgerInnen, die im Rahmen der Wettbewerbsausstellung Anfang des Jahres gesammelt wurden (insbesondere Beachtung des Gebäudebestandes und Gewährleistung der Hochwassersicherheit),
- erste fachliche Stellungnahmen, die im Rahmen der Abstimmung des Wettbewerbsergebnisses mit den Fachbehörden (insbesondere Hochwasserschutz, Verkehrserschließung, Erschließung) eingingen und
- Vorschläge zur Weiterentwicklung der Wettbewerbssieger Prof. Kränzle und Prof. Telian.

In folgenden Punkten wurde der Wettbewerbssentwurf in Abstimmung mit den Fachbehörden durch Prof. Telian fortgeschrieben (vgl. Rahmenplan Anlage 2):

1. Erhalt der Bestandshäuser und deren Hochwasserschutz

- Die bestehenden Gebäude an der Hafenstraße und im Norden des Plangebietes werden in den Entwurf integriert und als Bestand in die Planung aufgenommen. Eine Weiterentwicklung über den Bestandsschutz hinaus ist jedoch nicht beabsichtigt.
- Zur Erschließung dieser bleibt die Trasse der Hafenstraße erhalten.

- Die Bestandsgebäude sollen einen Hochwasserschutz (Kombination aus mobilen und festen Elementen) erhalten. Vergleiche hierzu Prinzip-Skizze in der Anlage 4. Weitere Detaillierungen müssen insbesondere im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens folgen.
 - Der Erhalt des nördlichen Wohngebäudes bedingt die Nicht-Realisierbarkeit des im Wettbewerb vorgeschlagenen Cafés an diesem Standort. Ein Platz an dieser Stelle hätte dann keine Funktion und entfällt somit.
 - In diesem Zusammenhang soll der „Hauptplatz“ an der Promenade / Grünzone („Flussbalkon“) in die Verlängerung des Ziegelofenweges verschoben werden.
2. Die im Preisgericht kritisierte „aufwändige Erschließung“ wird auf das erforderliche Maß reduziert. Das heißt:
- Das Teilstück der parallel zur Franz-Kirrmeier-Straße verlaufenden Anliegerstraße im Bereich der Villa entfällt, da diese sonst „übererschlossen“ wäre.
 - Der separat geführte Fußweg entlang der Franz-Kirrmeier-Straße soll direkt an die Ostseite der Anliegerstraße verschoben werden.
 - Nicht erforderliche oberirdische private Stellplätze (zwischen den Carrées) sollen zugunsten einer gestalteten Platzfläche entfallen.
3. Weiterentwicklung der Wohncarrées
- Zur Realisierung des beabsichtigten Passivhausstandards (vgl. Absatz 3.2) müssen aufgrund der Lüftungsleitungen im Fußboden entsprechende Geschosshöhen (ca. 3 m) vorhanden sein (vgl. Schnitt in der Anlage 3).
 - Weitere wohngebietsverträgliche Nutzungsoptionen sollen in Teilbereichen (z.B. im südlichen Carrée) ermöglicht werden. Denkbar wäre z.B. ein Ärztehaus (auch in Kombination mit einer kleinen Klinik) oder ein Hotel. Voraussetzungen sind die Beibehaltung der städtebaulichen und architektonischen Konzeption und die nachgewiesene Verträglichkeit hinsichtlich Lärmschutz und Verkehr.
 - Die Gebäude sollen um 2 m von der Anliegerstraße abgerückt werden, um einen ca. 3 m breiten „Vorgarten“ ausbilden zu können und somit einen Puffer zwischen Privatsphäre und öffentlichem Raum zu haben. Die Gebäude werden dabei entsprechend eingekürzt und nicht Richtung Rhein verschoben.
 - Die Hochwasserschutzmauer soll konstruktiv von den Carrées bzw. der Tiefgaragenwand getrennt werden, um diese auch unabhängig von Bauabschnitten herstellen zu können. Gleichzeitig sollen den Wohnungen zum Rhein hin Terrassen zugeordnet werden. Durch diese Zonierung (Bebauung / Terrasse / Garten / Park) kann insgesamt ein „weicherer“ Übergang von der Bebauung zur öffentlichen Grünfläche geschaffen werden (vgl. auch Schnitt in der Anlage 3). Konkret bedeutet dies, dass die Fläche des im Wettbewerb geplanten Fußweges entlang der Hochwasserschutzmauer den (höherliegenden) Gärten der Wohncarrées zugeschlagen wird. Der Fußweg ist dadurch, dass dieser aufgrund des Erhalts der Bestands Häuser / -grundstücke sowieso nicht mehr durchgängig als Verlängerung des Weges vor den Hafenvillen ausgebaut werden kann, nicht strukturell erforderlich. Der Promenadenweg und die Wege von den Carrées zur Promenade bleiben selbstverständlich bestehen und sichern damit eine ausreichende Erschließung des Parks.

3.2. Klimaschutz / Energiekonzept

Darüber hinaus sind gemäß novelliertem Baugesetzbuch 2011 (insbesondere §§ 1 und 1a BauGB, jeweils Abs. 5) die Klimaschutzaspekte verstärkt zu berücksichtigen. Das Recycling

von Brachen anstatt der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen stellt zwar bereits einen Beitrag zum Klimaschutz dar, jedoch sind darüber hinaus Maßnahmen zu entwickeln, die dem Klimaschutzaspekt im besonderen Maße gerecht werden.

Von den Projektträgern ist daher ein städtebauliches Energie- und Wärmeversorgungskonzept vorzulegen.

Aktuell ist vorgesehen eine flächendeckende Bebauung im Passivhausstandard durchzuführen, begleitet durch Beratungskonzepte für die Bewohner und durch Qualitätssicherungsmaßnahmen. Der verbleibende Energiebedarf soll durch Fernwärme gedeckt werden. Auch der Einsatz von thermischen Solaranlagen für die Warmwasserbereitung wird untersucht.

Konkret bedeutet der beabsichtigte Passivhausstandard die Reduzierung des Heizwärmebedarfs auf $15\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ und des Primärenergiebedarfs auf $120\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$. Der Heizwärmebedarf liegt also ca. 80-85% unter dem aktuellen ENEV-Neubauniveau. Dieses Konzept wird derzeit erfolgreich in der Bahnstadt Heidelberg umgesetzt, bei dem die Wohnwerte ebenfalls ein Projekt an der Promenade („WohnGut“) mit mehr als 150 Wohneinheiten realisieren.

In der Umsetzung bedeutet dieses u.a. eine kompakte Bauweise mit günstiger solarer Ausrichtung, eine luftdichte und hochgedämmte, nahezu wärmebrückenfreie Gebäudehülle, kontrollierte mechanische Wohnraumbelüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung, kurze Wärmeleitungswege.

Das Konzept soll sich aber nicht nur auf eine einseitige Betrachtung der Passivhaus-Kennwerte beschränken, sondern auch die Bewertung von Langlebigkeit und Wertigkeit der eingesetzten Materialien, Herstellungenergie, Wärmeträger etc. mit einbeziehen, sodass ein schlüssiges Gesamtenergiekonzept entsteht.

Dadurch soll auch die öffentliche Akzeptanz und Wertigkeit der Entwicklungsmaßnahme gesteigert werden.

3.3. Verkehrserschließung / Machbarkeit Lichtsignalanlage

Weiterhin wurde die Machbarkeit der Lichtsignalanlage an der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg gutachterlich überprüft. Dies insbesondere deshalb, weil einzelne Mitglieder der städtischen Gremien angeregt hatten, an dem ursprünglich geplanten Kreiselsystem weiter festzuhalten. Das Gutachten von Retzko +Topp (Fachpreisrichter Wettbewerb) (vgl. Anlage 5) zeigt deutlich, dass durch die LSA die Leistungsfähigkeit des Knotens sichergestellt werden kann.

Insgesamt soll daher aus folgenden Gründen an der Kreuzung-Lösung festgehalten werden.

- Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist mit entsprechenden Reserven nachgewiesen. Aus verkehrlicher Sicht wird der Planung zugestimmt
- Die Fußgängerüberwege an der Lichtsignalanlage gewährleisten eine optimale Anbindung für Fußgänger und Radfahrer.
- Ein Abweichen aus verkehrsplanerischen Gründen von der eindeutigen Umsetzungsempfehlung des Preisgerichts (ohne Kreiselsystem) lässt sich nicht begründen.
- Der geringere Flächenbedarf der Kreuzung lässt städtebaulich größeren Gestaltungsspielraum zu.
- Der platzintensive Kreiselsystem würde einen Eingriff in die geplante Struktur der Wohncarrées bedeuten. Die Klarheit des Entwurfs und Wohnfläche gingen verloren. Planer und Projektentwickler lehnen daher den Kreiselsystem ab.
- Der Kreiselsystem ließe sich nur durch Erwerb von Privatgrundstücken verwirklichen.

Im weiteren Verfahren ist die Planung der Kreuzung zu konkretisieren.

3.4. Städtebauliches Erfordernis eines Bebauungsplanverfahren gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 2 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung erfordert. Für das Areal ist ein Industriegebiet festgesetzt, an

dem nach Aufgabe des Betriebs der Firma Erlus nicht mehr weiter festgehalten werden soll. Vielmehr ist beabsichtigt, die bereits durch die Umnutzung des Alten Hafens begonnene Entwicklung, die Rheinuferbereiche durch Wohn- und Mischnutzungen in das Stadtgefüge zu integrieren und insgesamt zu attraktiveren, durch die Überplanung der alten Ziegelei fortzuführen. Gesamtstädtisches Ziel ist ein Heranrücken der Stadt an den Rhein.

Zur Umsetzung dieses, aus einem europaweit ausgeschriebenen Realisierungswettbewerb hervorgegangenen Entwurfs ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit diesem sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Die bauleitplanerische Vorbereitung der Bebauung ist insofern bereits erfolgt, da im Flächennutzungsplan 2020 dieser Bereich als Mischbaufläche dargestellt ist. Die aktuelle Planung ist somit als aus dem FNP 2020 entwickelt anzusehen.

Es erfolgt eine Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2008 (Vorlagen-Nr. 0708-2008), dem ein inzwischen verworfener Entwurf zugrunde lag. Das „neue“ Verfahren soll unter dem gleichen Namen, jedoch mit einer neuen Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ weitergeführt werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 D ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 6). Es handelt sich im Wesentlichen um das ehemalige Betriebsgelände der Firma Erlus, das durch den Rhein und die Franz-Kirrmeier-Straße begrenzt wird, um die Flurstücke der Hafenstraße und des bestehenden Hochwasserdamms. Die Größe beträgt ca. 59.000 qm.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 „Im Sterngarten“ soll in diesem Teilbereich ersetzt werden.

3.5. Weitere Verfahrensschritte

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ist auf Grundlage dieser Planung durchzuführen.

Im Zuge der weiteren Planungskonkretisierung und für die nächsten Bebauungsplan-Verfahrensschritte wird die Erstellung bzw. Aktualisierung folgender Gutachten erforderlich:

- Hochwasserschutzplanung – Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren
- Umweltbericht / Landschaftsplanung / UVS mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz / Artenschutzprüfung / FFH-Verträglichkeits-Prüfung
- Erschließungsplanung, Niederschlagswasserversickerung
- Immissionsschutz-Gutachten
- Altlastenuntersuchung
- Konkretisierung der Architektur- und der Freianlagenplanung
- Energiekonzept

Weiterhin ist ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan abzuschließen, der insbesondere die Erschließung, die Kostentragung und die Durchführung der gesamten Planungsmaßnahme regeln soll. Dabei sind sämtliche Kosten für die Planung, einschließlich Gutachten durch den Projektträger zu übernehmen.

4. Umsetzung / Kosten

Die Umsetzung der Planung ist Aufgabe der Rhein-Neckar Wohnwerte Projektunternehmergesellschaft & Co. KG (kurz RNW), die aus den DIH Wohnwerte GmbH als Hochbauinvestor und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (kurz KE) besteht. Die KE ist in erster Linie für die Erschließung zuständig.

Im Anschluss an den Wettbewerb wurde zunächst überprüft, ob die „neue“ städtebauliche Konzeption insbesondere aufgrund der geänderten Anteile für Bau- und Grünflächen

zusätzlich Kosten verursacht. Entsprechend der aktualisierten Kostenkalkulation entstehen durch den Wettbewerb Mehrkosten in Höhe von ca. 3 Mill. €.

In mehreren Verhandlungsrunden wurde diskutiert, wer die Mehrkosten tragen soll. Den größten Teil übernimmt der Hochbauinvestor (DIH). So z.B. die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche am Rhein und für zusätzliche Erschließungsstraßen sowie die Mehrkosten für den Hochwasserschutz (v.a. durch mobile Elemente). Die restlichen Positionen übernimmt die KE.

Die Stadt wird keine Kosten für die Umsetzung übernehmen. Lediglich ein eventuell in Zukunft erforderlich werdender Rückbau der im städtischen Eigentum befindlichen Hafestraße würde von der Stadt getragen werden. Der Rückbau würde jedoch erst erforderlich werden, wenn die Wohnhäuser aufgegeben werden sollten. Zudem könnten dann Anliegerbeiträge (Villa) erhoben werden.

Darüber hinaus muss der im Landeseigentum befindliche Deich von der Stadt Speyer erworben werden, wobei die Kosten vollständig durch die Projektentwickler rückerstattet werden. Das Land besteht auf eine Veräußerung an die Kommune. Es wurde aktuell nachgewiesen, dass das Grundstück Altlastenfrei ist. Die Fläche verbleibt dann im städtischen Eigentum. Die hier geplanten öffentlichen Stellplätze und die Anliegerstraße sind durch den Projektträger herzustellen.

Abschließend ist noch anzumerken, dass auf das Privatgrundstück vor der Villa zum jetzigen Zeitpunkt kein Zugriff besteht (Eigentümer ist nicht bereit zu verkaufen) und somit die Herstellung des geplanten Platzes bzw. der Grünflächen an dieser Stelle nicht umgesetzt werden kann. An der Platzkonzeption des Wettbewerbs soll dennoch als langfristige Option planerisch festgehalten werden.

Anlagen:

Anlage 1: Wettbewerbsentwurf - Lageplan

Anlage 2: Rahmenplan Prof. Telian (11/2011)

Anlage 3: Schnittdarstellung Wohngebäude und Geländehöhen

Anlage 4: Prinzip-Skizze: Hochwasserschutzkonzept

Anlage 5: Gutachten Retzko +Topp zur Machbarkeit der Lichtsignalanlage am Ziegelofenweg

Anlage 6: Abgrenzung des Geltungsbereichs