Tischvorlage der Stadt Speyer

Vorlagen-Nr.: 0691/2012

Abteilung: Stadtplanung **Bearbeiter/in:** Frau Kerstin Trojan

Haushaltswirksamkeit: ☒ nein ☐ ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	01.02.2012	nicht öffentlich	verwiesen in Stadtrat
Stadtrat	09.02.2012	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Sachstandsinformation zu den Entwicklungen und Planungen "Am Russenweiher"
hier: Billigung der Planungsziele und Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat beschließt:

1. **Dem unter Abschnitt 4 genannten „städtebaulichen Zielekatalog“ für das Gebiet „Am Russenweiher“ wird zugestimmt.**

2. **Die Verwaltung wird beauftragt, wie unter Abschnitt 6 dargestellt, mit den Grundstückseigentümern über die weitere Planung, das Planverfahren und die Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu verhandeln.**

Begründung:

1. Vorgeschichte

Die im südlichen Stadtgebiet, westlich der Winternheimer Straße gelegene Fläche von der Straße „Am Germansberg“ bis zum Russenweiher wird seit Jahren zu großen Teilen gartenbaulich genutzt. Zwei Gärtnereibetriebe haben hier ihre Betriebsflächen mit Gewächshäusern, Verkaufseinrichtungen und Wohngebäuden. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 036 B „Am Russenweiher, Änderung und Erweiterungsplan I“ vorwiegend als Mischgebiet festgesetzt, wobei gemäß Textfestsetzung nur in einer Tiefe bis 15 m parallel zur Winternheimer Straße gebaut werden darf.

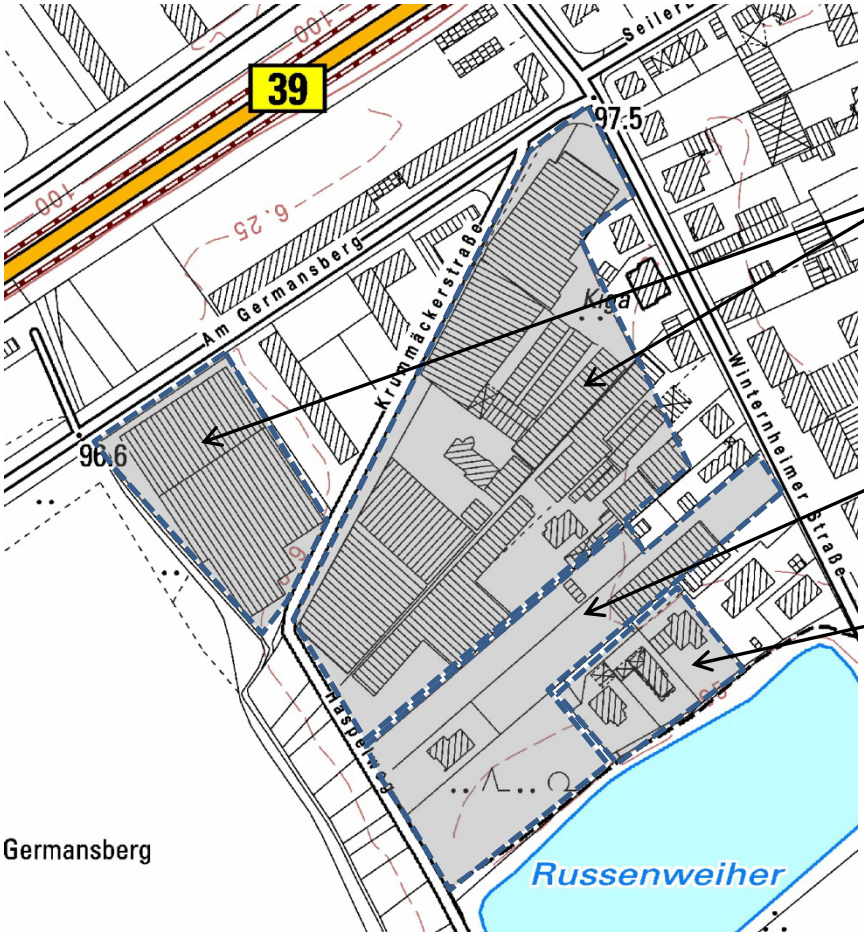
Schon seit Jahren wurde über eine Verlagerung und später auch (Teil-) Aufgabe der Gärtnereibetriebe diskutiert und gleichzeitig über die Entwicklung als Wohnbauland nachgedacht.
Vor diesem Hintergrund fanden folgende Planungen statt.

1997 Befreiung für insgesamt 4 Einzelhäuser direkt nördlich vom Russenweiher durch den Bau- und Planungsausschuss (3 davon realisiert)

2004 Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Nr. 036 C „Am Russenweiher, Neufassung I“) für die zwei nördlich angrenzenden Privatgrundstücke (dessen Eigentümer im letzten Jahr gewechselt hat) und für das städtische Grundstück direkt am Russenweiher mit dem Ziel eine aufgelockerte Wohnbebauung zu verwirklichen, die einer Gesamtentwicklung des Gebietes „Am Russenweiher“ nicht entgegensteht. Das Verfahren wurde nicht weitergeführt, da die

Grundstücksverhandlungen mit Bauwilligen / Bauträgern stagnierten.

2007 Aufnahme dieser Flächen sowie der weiter anschließenden Gärtnereiflächen der Familie Neumann und Decker als Wohnbaupotenzial im FNP 2020, „Umwidmung“ von Misch- in Wohnbaufläche (siehe Anlage).



2007: Wohnbaupotential im FNP 2020

2004: Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan

1997: Befreiung Einzelhäuser

2. Planungsrecht

Mit der FNP-Darstellung ist eine wohnbauliche Entwicklung bereits planungsrechtlich vorbereitet. Für eine zukünftige Bebauung und Erschließung ist jedoch ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, da der bisherige Bebauungsplan eine reine Wohnnutzung auf der gesamten Fläche nicht zulassen würde. Im Bebauungsplan sind darüber hinaus Erschließungsdetails sowie stadtgestalterische und v.a. landschaftsplanerische Maßnahmen festzusetzen.

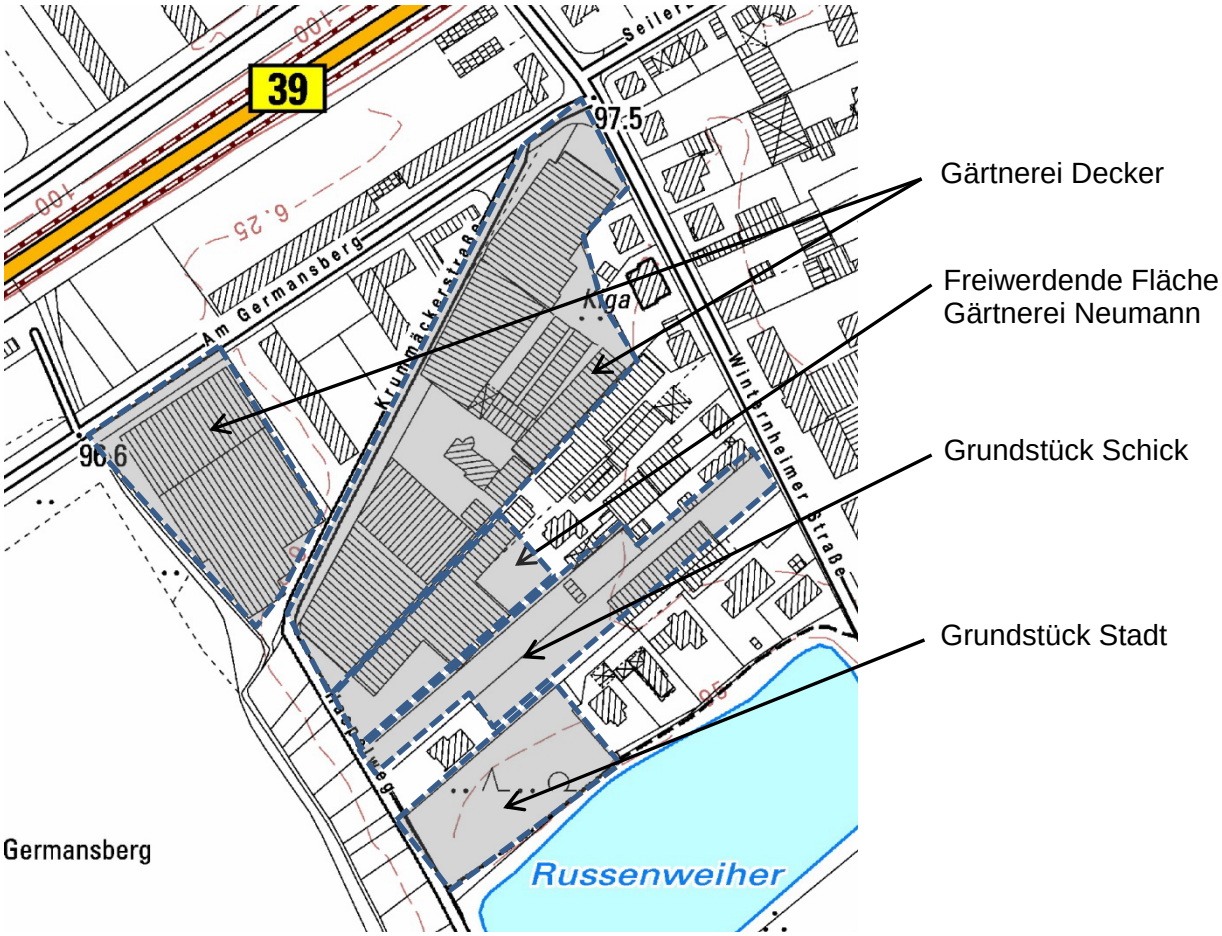
3. Aktuelle Grundstückssituation / Plangebiet

Zwischenzeitlich haben beide Gärtnereien die feste Absicht geäußert, ihren Betrieb vollständig oder teilweise aufzugeben.

- Gärtnerei Decker: Vollständige Aufgabe, ggfs. Wohnhaus erhalten
- Gärtnerei Neumann: Teilaufgabe, Wegfall der Gewächshäuser (siehe Plan)

Darüber hinaus wurden die nördlichen Grundstücke von dem Eigentümer des westlichen Wohnhauses (Mödelhammer) an einen Speyerer Unternehmer (Schick) veräußert, der - wie die Gärtnereien auch - an einer Vermarktung und Bebauung der Flächen interessiert ist.
Die Stadt Speyer bringt ebenfalls ein Baugrundstück ein (nördlich vom Russenweiher).

Insgesamt steht damit eine Fläche von ca. 3 ha für eine Wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Langfristig ist die vollständige Verlagerung der Gärtnerei Neumann denkbar und daher in Planungsüberlegungen mit einzubeziehen.



4. Planungsziele aus Sicht der Verwaltung / „Städtebaulicher Zielekatalog“

Bevor die städtebauliche Planung konkretisiert wird, soll ein „Städtebaulicher Zielekatalog“ mit den städtischen Gremien abgestimmt werden. Nachfolgend ist dieser sortiert nach den einzelnen Fachplanungen dargestellt.

Städtebaulicher Zielekatalog für eine Bebauung „Am Russenweiher“	
Planerisches Ziel	▪ Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für das komplette Plangebiet ▪ Berücksichtigung weiterer Flächenaufgaben (Gärtnerei Neumann) ▪ keine Aneinanderreihung von Einzelkonzepten oder „Insellösungen“
Stadtentwicklungs ziel	▪ Flächenrecycling ▪ Wiedernutzbarmachung aufgegebener Gewerbeflächen für Wohnen
Städtebauliche	▪ Anschluss an bestehende Baustrukturen und Integration dieser

Ziele	▪ Abnahme der baulichen Verdichtung von Nord nach Süd sowie zur Landschaft hin ▪ Abstufung von Geschosswohnungsbau, über Reihenhäuser / Kettenhäuser, Doppelhäuser zu Einfamilienhäuser am Russenweiher und zur Landschaft ▪ Ausbildung eines aufgelockerten, begrünten Siedlungsrandes ▪ Bildung von Bauabschnitten, z.B. nach Eigentumsgrenzen
Nutzungsvorgaben / Art der baulichen Nutzung	▪ ausschließlich Wohnnutzung mit ▪ ca. 100 WE als eine optimale Quartiersgröße ▪ Anordnung eines Kinderspielplatzes möglich z.B. am Gebietsrand oder in der Nähe der Kita ▪ Optionen für Sondernutzungen (z.B. Soziale Einrichtungen) insbesondere an der Straße „Am Germansberg“
Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung	▪ Orientierung an den Nutzungsziffern der BauNVO (GRZ 0,4, GFZ 0,8 bei II Geschossen bis 1,2 bei III Geschossen) ▪ Orientierung der Geschossigkeit an der Umgebung, d.h. von III + D im Norden für Geschosswohnungsbau bis II + D im Süden
Erschließungsvorgaben	▪ Verkehrliche und infrastrukturelle Gesamterschließung wichtig ▪ Flächensparsame Erschließung ▪ Anbindung / Erschließung der 3 Privatgrundstücke am Russenweiher prüfen (bisher Privaterschließung) ▪ Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer, auch zu den angrenzenden Naherholungsräumen ▪ Anbindung an den Fußweg Russenweiher, öffentliche Zugängigkeit langfristig sicher stellen ▪ Erschließungssystem sollte bei Aufgabe der restlichen Gärtnereiflächen erweiterungsfähig sein (2. BA) ▪ Bereitstellung von Flächen für eine Regenwasserversickerung am Siedlungsrand
Wohnungswirtschaftliche Ziele	▪ Schaffung von kostengünstigen Wohnraum (Geschosswohnungsbau) ▪ aber auch hochwertigere Einfamilienhäuser am Siedlungsrand ▪ Abstimmung der jeweiligen Grundstücksgrößen entsprechen den Ansprüchen der Nutzer ▪ Schaffung einer vielfältigen Wohnungstypologien ▪ Durchmischung der Bewohnerstrukturen
Stadtklimatische Ziele	▪ Beachtung des Klimagutachtens der Stadt Speyer: Germansberg = Klimatische Ausgleichszone / Frischluftschneise für Innenstadt, hohe bioklimatische Relevanz ▪ eine die Leitwirkung der Schneise unterstützende Bebauung, konsequente Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude, keine Barrieren / Stauwirkungen ▪ Möglichst weites Abrücken der Bebauung von der Frischluftschneise „Germansberg“ ▪ Dach- und Fassadenbegrünung ▪ auch die Siedlungsrandeingrünung sollte die Schneise wenig stören
Landschaftsplanerische / grünord-	▪ Schaffung einer Gebietseingrünung zur Landschaftsbildaufwertung und als ökologischer Ausgleich

nerische Ziele	▪ aufgelockerte Bebauung mit hohen Grünflächenanteilen ▪ durchgrünte Straßenzüge ▪ Berücksichtigung der geplanten Flachwasserzone am Russenweiher ▪ Rücksichtnahme auf Gewässerentwicklungsplanung am Renngraben ▪ Erhalt von wertvollen Baum- und Grünbeständen ▪ Sicherung der Naherholung
Energieeffizienz	▪ Energetisch optimiertes Bauen, ggf. Passivhausstandard ▪ Entwicklung eines städtebaulichen Energie- und Wärmeversorgungskonzeptes ▪ gute Voraussetzungen zur Energiegewinnung durch westorientierte Dachflächen

Insgesamt ist anzumerken, dass sich einzelne Ziele wiedersprechen. So wird sich z.B. kostengünstiges Bauen nicht mit einer geringen Verdichtung, einem sehr hohen energetischen Gebäudestandard oder einer Dachbegrünung verwirklichen lassen. Aufgabe der weiteren Planung ist daher, eine Abwägung hinsichtlich der Prioritäten und Optimierung der einzelnen Ziele zu erreichen und insgesamt auch den Faktor „Wirtschaftlichkeit“ nicht aus den Augen zu verlieren.

5. Strukturkonzept

Im nachfolgend dargestellten Strukturkonzept sind die o.g. Planungsziele visualisiert worden. Bewusst ist dies noch kein ausgearbeiteter Bebauungsvorschlag, sondern eine sehr schematische Strukturkonzeption, die aus verschiedenen Alternativen als die erschließungstechnisch optimalste Variante anzusehen ist. Dieses Strukturkonzept soll zunächst als Diskussionsgrundlage dienen.

Das Gelände wird im Wesentlichen von der Krummäckerstraße erschlossen. Von dort verläuft eine Stichstraße in das nördliche Plangebiet, die bei Aufgabe der restlichen Gärtnereiflächen verlängert werden könnte und mit der Stichstraße von der Winternheimer Straße, die das Grundstück Schick erschließt, verbunden werden kann.
Ebenso von der Krummäckerstraße aus verläuft eine Ringstraße in das südliche Plangebiet. Durch diese könnte – neben den Gärtneriflächen und dem Schick-Grundstück - das städtische Grundstück, das Grundstück Mödelhammer sowie Teile der bestehenden Wohnbebauung am Russenweiher erschlossen werden. Es bestünde zudem die Möglichkeit, die Ringstraße mit dem Stich von der Winternheimer Straße zumindest fußläufig zu verbinden.

Im nördlichen Bereich sowie westlich der GBS-Siedlung sollte (kostengünstiger) Geschosswohnungsbau mit 3 Geschossen plus Dachgeschoss errichtet werden. Stellplätze könnten in Tiefgaragen oder kostengünstiger auch oberirdisch angeordnet werden.
Ansonsten sollte ein Mix aus Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser realisiert werden. Die Verdichtung nimmt zur Landschaft und zum Russenweiher hin ab.

Das Baugebiet könnte durch eine öffentliche Platz- / Wegefläche gegliedert werden. Fußwege führen in die Landschaft und zum Russenweiher. Das Baugebiet sollte zum Haspelweg eingegrünt werden (einschließlich Versickerungsflächen), so dass ein landschaftsbildverträglicher Ortsrandabschluss geschaffen werden kann.

6. Bisherige Verhandlung mit den Grundstückseigentümern / Weiteres Vorgehen

Bisher wurden verschiedene Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern – auch in gemeinsamer Runde – geführt, bei denen insbesondere die einzelnen Interessen dargelegt wurden.

Von Seiten Decker und Neumann wurde eine städtebauliche Planung vorgelegt, die die Fa.

Heberger erstellt hat. Die Firma Heberger hätte Interesse das Gelände Decker und Neumann zu erschließen und zu bebauen. Aus Sicht der Verwaltung wurde jedoch der vorgelegte Entwurf aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen abgelehnt und in dieser Form nicht weiterverfolgt.
Seitens der Stadt wurde zudem die GBS mit in die Gespräche einbezogen. Von dort aus besteht ein großes Interesse an der Verwirklichung des Geschosswohnungsbaus im Umfeld der vorhandenen GBS-Gebäude.
Die Familie Schick dagegen betrachtet das eigene Grundstück isoliert und hat einen Bauantrag eingereicht für mehrere bis zu IV-geschossigen Villen, die weder von der Kubatur, Gebäudestellung noch von der beabsichtigten Erschließung mit den Zielvorstellungen der Verwaltung vereinbar wären. Da für das Gelände kein Planungsrecht besteht (s.o.), wurde der Bauantrag abgelehnt. Auch diese Planung ist aus Sicht der Verwaltung nicht weiterzuführen.

Weitere Verhandlungen zur Umsetzung oder Planung wurden bislang bewusst noch nicht geführt.

Sofern die o.g. Ziele, insbesondere auch hinsichtlich der Notwendigkeit eines Gesamtkonzeptes mitgetragen werden, wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Alle Grundstückseigentümer sollten sich zu einer „Bau- / Interessengemeinschaft“ zusammenschließen. Es könnte beispielweise ein von den Eigentümern beauftragter Projektentwickler / Erschließungsträger einbezogen werden.

- Der städtebauliche Entwurf ist gemeinsamen zu vertiefen und zu konkretisieren. Basis ist der „städtebaulichen Zielekatalog“.

- Es ist zu klären, ob die Grundstücke durch die GBS oder durch einen Hochbauinvestor bebaut werden oder ob diese „baureif“ verkauft werden sollen. Eine Mischung wäre anzustreben.

- Es sind Lösungen für die Durchführung und Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen zu finden. Ein gemeinsamer Erschließungsträger könnte beauftragt werden oder es könnte eine Erschließungsgesellschaft gegründet werden.

- Die Durchführung der Gesamtmaßnahme ist über ein Bebauungsplanverfahren (kein beschleunigtes Verfahren) und durch städtebauliche Verträge zu sichern.

- Sämtliche erforderlichen Kosten für die weitergehende Planung (Planungshonorare, Gutachten etc.) sind von den privaten Grundstückseigentümern zu tragen. Beauftragungen sollten durch die Stadt gegen Kostenrückerstattungen erfolgen.

- Sämtliche Planungs- und Verfahrensschritte werden durch die Verwaltung koordiniert und sind eng mit den städtischen Gremien abgestimmt.

- Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sind möglichst früh zu beteiligen. Sobald sich der Entwurf und die Realisierbarkeit des Projektes konkretisiert haben, ist die Öffentlichkeit über die Planung näher zu informieren.

Anlagen:

- Lageplanausschnitt
- Auszug FNP

Speyer, den 17.01.2012