

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0860/2012

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Daniela Welter

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	12.09.2012	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	20.09.2012	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52 A "Umbau Bistumshaus"
hier: Aufstellungsbeschluss zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB,
Beschluss zur Einleitung Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 052 A "Umbau Bistumshaus" ist einzuleiten. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend abgegrenzt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 „Korngrasse“. Er soll den Bebauungsplan Nr. 52 „Korngrasse“ in dem entsprechenden Teilbereich ersetzen.
2. Dem vorliegenden städtebaulichen Entwurfskonzept des „Architekturbüro Brünjes“ wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der beiliegenden Pläne, einen Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 52 A anzufertigen und die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Das Bistumshaus St. Ludwig liegt im Zentrum Speyers, in der Johannesstraße. Aktuell wird es als Gäste- und Tagungshaus der Diözese genutzt. Zukünftig sollen aber auch die Aufgaben des bis 2015 aufzugebenden Priesterseminars und eines neuen geistlichen Zentrums durch das Bistumshaus abgedeckt werden. Auch die Verwaltungsnutzung für den Caritasverband ist hier vorgesehen.

Die Gebäude des Bistums Speyer wurden in verschiedenen Zeitepochen ohne übergreifendes Konzept erweitert und umgebaut. Das Ergebnis zeigt sowohl städtebauliche wie auch innerräumlich funktionelle Mängel.

Die erweiterte Nutzung erfordert sowohl eine Umstrukturierung als auch eine Erweiterung der Bestandsbauten. Ziel der Umbauten soll sein, dass sich das Bistumshaus sowohl optisch als auch funktional als Einheit darstellt und den Anforderungen der neuen Nutzung entspricht.

Hierzu wurde 2010 ein Realisierungswettbewerb mit dem Titel: „Bistumshaus St. Ludwig in Speyer – Umbau und Umstrukturierung-“ ausgelobt. Im Bau- und Planungsausschuss vom 06.10.2010 wurde seinerzeit informiert. Ein erster Preis wurde nicht vergeben. Einen der beiden zweiten Preise erhielt das Büro Büros Oliver Brünjes Architekt AKS/BDA aus Saarbrücken, welches die Planung in der Zwischenzeit fortgeschrieben hat. Aufgrund verschiedener Nutzungs- und Kostenzwänge wurde der Wettbewerbsentwurf stark modifiziert.

2. Entwurf (vgl. beigefügte Pläne und die Entwurfsbeschreibung)

Der in der Anlage vorliegende Entwurf zeigt den geplanten Umbau und die Erweiterung des Bistumshauses. Eine Entwurfsbeschreibung des Büro Brünjes liegt bei (siehe Anlage 1).

Ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens wurde durch das Bistumshaus St. Ludwig Speyer gestellt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Bebauungsplanverfahren

Für den Bereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 52 „Korngasse“ (siehe Anlage 2). Festgesetzt ist ein Mischgebiet. Die GRZ beträgt: 0,5 die GFZ 1,1. Zulässig sind 3 und in einem Teilbereich 4 Vollgeschosse. Als Bauweise wurde die „besondere Bauweise“ festgesetzt. Bei der die Abstandsfläche der LBauO, wegen des Erhalts der städtebaulichen Situation, zum Kornmarktgebäude hin unterschritten werden durfte.

Die Baugrenzen und Baulinien verlaufen entsprechend dem baulichen Bestand.

Das gesamte Gelände ist Teil einer Denkmalzone. Die zum Ensemble gehörende Kirche St. Ludwig ist geschütztes Kulturdenkmal, alle anderen Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Mehrere Bäume sind zu Erhaltung festgesetzt. Zur Korngasse hin ist ein Baum geschützter Landschaftsbestandteil.

Die Neuplanung benötigt eine GRZ von 0,6. Einige der neuen Gebäudeelemente befinden sich außerhalb der überbaubaren Flächen (siehe Entwurfsbeschreibung und Anlage 4). Die markanten Bäume zur Korngasse (auch der geschützte Landschaftsbestandteil) bleiben erhalten.

Zur Schaffung der rechtlichen Grundlage und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 Korngasse erforderlich. Hierzu soll der neu zu erstellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 A „Umbau Bistumshaus“ den Bebauungsplan Nr. 52 „Korngasse“ in dem entsprechenden Teilbereich ersetzen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt.

4. 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. 3200 m² (mit Tiefgarage) 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 052 A wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans 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.

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

5. Kosten

Sämtlich mit der Planung verbundenen Kosten sind vom Bistumshaus St. Ludwig Speyer zu übernehmen. Es ist ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostenübernahme, der Umsetzung und der gestalterischen Regelungen abzuschließen.

6. Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der vorliegenden Pläne wird die Stadt Speyer einen Entwurf zum Bebauungsplan erstellen. Die Denkmal- und Naturschutzbehörden werden aufgrund der geschützten Bestandteile des Gebiets besonders in die Bearbeitung miteinbezogen. Zum Bebauungsplan ist zudem in Abstimmung mit der Umweltabteilung ein Landschaftsplan zu erstellen.

Auf diesen Grundlagen werden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren werden den Ausschüssen vorgelegt.

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf und Entwurfsbeschreibung und Entwurf des Büros Oliver Brünjes Architekt AKS/BDA
- Anlage 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 „Korngasse“
- Anlage 4: Überschreitung der Baugrenzen
- Anlage 5: Antrag auf Einleitung des Verfahrens

Speyer, den 28.08.2012