

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1015/2013

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Kerstin Trojan
Daniela Welter

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Stadtrat	07.03.2013	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 034 A "Paul-Egell-Straße"
hier:
Offenlagebeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussempfehlung:

Nachdem der Bau- und Planungsausschuss am 05.02.2013 der städtebaulichen Konzeption zur Bebauung des Grundstücks zugestimmt hatte, beschließt der Rat der Stadt Speyer:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes Nr. 034 A 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:

Planungshistorie und Beschlusslage

Im Jahr 2009 wurde nach Abriss der Geschosswohnungsbebauung entlang der Paul-Egell-Straße ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durch den Stadtrat gefasst (Vorlage 074/2009). Ziel der Planung war ursprünglich die Realisierung von kostengünstigem Wohnungsbau für junge Familien in Form von Reihenhausezeilen.

Diese Planung wurde in ihrem weiteren Verlauf modifiziert. Am 01.12.2010 (Vorlage 0406/2010) erfolgte der Beschluss, dass auf dem östlichen Grundstücksteil ein Kurzzeitpflegehaus für behinderte Menschen der Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt errichtet werden kann. Für das Gebäude konnte im Zusammenhang mit dem beschleunigten Verfahren eine Genehmigung erteilt werden. Die Bauarbeiten sind im Gange.

Aktuell konnte ein weiterer Interessent und Nutzer für den westlichen Teil des Grundstücks gewonnen werden. Am 05.02.2013 wurde die Planung (siehe Anlage 2 dieser Vorlage) für eine Bebauung für selbstbestimmtes Wohnen im Alter von der Firma KONZOK GmbH im Bau- und Planungsausschuss vorgestellt und entsprechend beschlossen. (Vergleiche Vorlage Nr. 0982/2013). Unter der Marke „PAMINA – betreut leben“ hat die Firma langjährige Erfahrung im Bereich betreuten Seniorenwohnungsbau. Das Besondere an den Projekten ist, dass KONZOK GmbH die Anlage nicht nur errichtet, sondern auch weiterhin betreibt und die Wohnungen vermietet (Mietpreis ca. 9,50 €, kalt).

Die Konzeption sieht vor, eine hofartig angeordnete III-geschossige Gebäudegruppe (plus Staffageschoss) mit ca. 80 – 90 Wohnungen zu errichten. Neben den behindertengerechten Wohnungen sind zusätzlich eine Sozialstation, eine Tagespflege, ein Pflegestützpunkt und

mehrere Gesundheitsdienstleister wie Ärzte und Physio-/Ergotherapeuten vorgesehen. Insgesamt wird somit ein kostengünstiges, selbstbestimmtes und innenstadtnahes Wohnen für Senioren ermöglicht.

Als Übergang zur bestehenden Wohnbebauung soll zusätzlich eine Hauszeile mit 7 Reihenhäusern (2+D) in kostengünstiger Bauweise für junge verwirklicht Familien werden.

In einem nächsten Schritt ist vorgesehen, auf dem ehemaligen Versickerungsbecken nördlich der Paul-Egell-Straße u.a. weitere rund 20 Reihenhäuser in attraktiverer, ruhigerer Lage zu errichten.

Bebauungsplanverfahren / Verfahrensschritte

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 008/2011 am 18.02.2011 öffentlich bekannt gemacht. Der Beschluss die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, erfolgte auch am 01.12.2010. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 034 A "Paul-Egell-Straße" konnte in der Zeit vom 25.02.2011 bis einschließlich 18.03.2011 eingesehen werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2011 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf bis zum 16.03.2011 abzugeben. In der Sitzung am 22.03.2012 hat der Stadtrat der Stadt Speyer über die innerhalb der o.g. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen abgewogen und die Planoffenlage beschlossen (Vorlage 0730/2012).

Weiteres Vorgehen

Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung wurden entsprechend des Ergebnisses der Beteiligungsverfahren und des Beschlusses durch den Bau- und Planungsausschuss am 05.02.2013 angepasst und vervollständigt.

Die neue Planung wurde in das Lärmschutzgutachten eingearbeitet und die Festsetzungen entsprechend ergänzt: Zur Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte wird die Ertüchtigung des vorhandenen Walls entlang der B39 durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand und die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, wurden in einem Landschaftspflegerischen Beitrag Maßnahmen definiert, um Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Landschaft zu vermeiden oder zu mindern. Es wurden Festsetzungsvorschläge erarbeitet, durch welche die Eingriffe in Natur und Landschaft verringert werden und ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplan verankert wird. Sowohl der Verlust der Bäume als auch der Entfall einer Feldhecke wird 1:1 kompensiert. Auch das Aufbringen von extensiven Dachbegrünungen leistet einen Beitrag zur Durchgrünung.

Laut Zeitzeugen handelt es sich bei diesem Bereich um eine ehemalige Sandgrube, welche in den 50er und 60er Jahren mit Bau- und Hausmüll wiederverfüllt wurde. Das Thema Altlasten konnte für den westlichen Bereich des Plangebiets noch nicht abgeschlossen werden, da auf dem Grundstück Konzok derzeit Bodenaushub aus dem Bauvorhaben Lebenshilfe lagert.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass –wie bei dem Bau der benachbarten Lebenshilfe auch- einer Bebauung nichts im Wege steht. Lediglich die Lage und Dimensionierung der Versickerungsmulden müsste je nach Untersuchungsergebnis angepasst werden. Ggf. können auch in einigen Bereichen keine versickerungsfähigen Oberflächen ausgeführt werden.

Bis zur Offenlage wird dies abschließend mit den Gutachtern und der SGD-Süd geklärt werden. Die hier zu beschließende Offenlage und Trägerbeteiligung gemäß der §§ 3 Abs. 2

und 4 Abs. 2 BauGB werden erst durchgeführt werden, wenn die Gutachten zu Altlasten und Versickerung vorliegen und eingearbeitet wurden.

Anlagen:

- 1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 2. Konzeptplan zum geplanten Vorhaben
- 3. Bebauungsplanentwurf Nr. 34 A „Paul-Egell-Straße“
- 4. Entwurf der Textlichen Festsetzungen
- 5. Entwurf der Begründung
- 6. Landschaftspflegerischer Beitrag
- 7. Gutachten zum Schallschutz