

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1345/2014

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Rebecca Högner

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt: 51120

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	16.09.2014	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	18.09.2014	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 036 C „Am Russenweiher, Neufassung I“

hier:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Speyer:

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 036 C "Am Russenweiher, Neufassung I" einzuleiten. Das ca. 3,6 ha große Plangebiet nördlich des Russenweiher im Bereich der Straßen Winterheimer Straße, Am Germansberg und Haspelweg wird dem beigefügten Lageplan entsprechend abgegrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 036 C soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 036 B „Am Russenweiher, Änderung und Erweiterungsplan I“ in diesem Teilbereich ersetzen.
Ziel des Bebauungsplanes ist es, die ehemals vorwiegend von Gärtnereien genutzte Fläche im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung umzunutzen und durch die Schaffung einer entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage der Wohnnutzung zuzuführen.
2. Dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf des Planungsbüros Nachtrieb wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden/TöB gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der vorliegenden Städtebaukonzepts durchzuführen und anschließend einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Begründung:

Ausgangssituation

Die im südlichen Stadtgebiet, westlich der Winterheimer Straße gelegene Fläche zwischen der Straße Am Germansberg und Russenweiher wurde bislang zu großen Teilen gartenbaulich genutzt. Zwei Gärtnereibetriebe hatten 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 Winterheimer 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.

Im Jahr 2012 gab es einen Billigungsbeschluss des Bau- und Planungsausschusses sowie des Stadtrates über einen städtebaulichen Zielekatalog sowie die weitere Vorgehensweise zur Entwicklung des Gebiets (Vorlage 0691/2012). Dementsprechend haben sich die Eigentümer mit der Stadt Speyer, die mehrere Grundstücke im Gebiet besitzt, in der Absicht zusammengeschlossen, das Gelände einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und hierfür ein Gesamtkonzept erarbeiten zu lassen. Es wurde die Firma Pro Kommuna Kirn GmbH als Erschließungsträger vorgeschlagen.

In der Stadtratssitzung am 19.09.2013 hat der Stadtrat die Erschließung des Neubaugebiets „Am Russenweiher“ sowie den Abschluss eines Planungskostenvertrags gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit der Firma Pro Kommuna Kirn GmbH beschlossen. Für die städtebaulichen Leistungen hat die Pro Kommuna Kirn GmbH das Planungsbüro Nachtrieb aus Speyer beauftragt.

Unter Berücksichtigung des vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Zielkatalogs wurde gemeinsam mit Eigentümern und in Abstimmung mit den verwaltungsinternen Fachbehörden der städtebauliche Entwurf konkretisiert. Auf dieser Grundlage soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden.

Erforderlichkeit der Planung

Aufgrund der hohen Wohnbaulandnachfrage und des im Flächennutzungsplan 2020 ermittelten Bedarfs, der aktuell v.a. im preisgünstigen Segment für junge Familien besteht, beabsichtigt die Stadt die Umnutzung der ehemals gartenbaulich genutzten Flächen zu Wohnbauland. Die Betriebsaufgabe der Gärtnerei Decker sowie die teilweise Aufgabe von Flächen und deren Veräußerung durch die Gärtnerei Neumann ermöglichen eine grundlegende Neuordnung der freiwerdenden Fläche sowie eine städtebauliche Gesamtkonzeption für das Gebiet. Die durch den Rückbau der großflächigen Gewächshausflächen freiwerdenden Flächen bieten in attraktiver Lage Innenentwicklungspotentiale für die wohnbauliche Nutzung. Der Rückbau ist auch unter ökologischen und stadtklimatischen Gründen sinnvoll und bedeutet eine ökologische Aufwertung des Gebiets. Die Reaktivierung und Wiedernutzbarmachung der ehemals überwiegend gartenbaulichen Flächen entspricht dem Ziel der Innenentwicklung. Die Stadt Speyer möchte mit dem Baugebiet kostengünstiges Wohnen für Familien ermöglichen. Von Vorteil hierfür ist, dass die Stadt selbst über eigene Grundstücke im Gebiet verfügt. Die Grundstücksvergabe soll über ein Vergabeverfahren, das noch abzustimmen ist, direkt an Bauwillige zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum erfolgen.

Die Umnutzung des Gebiets zur Wohnnutzung ist bereits im FNP vorgesehen. Das jetzige Planungsrecht lässt jedoch lediglich die Bebauung parallel zur Winterheimer Straße bis zu einer Tiefe von 15 m zu. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 036 C "Am Russenweiher, Neufassung I" soll diese Umnutzung ermöglicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Da sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 24.06.2004 die Abgrenzung des Plangebiets sowie die städtebauliche Konzeption wesentlich verändert haben, ist der Aufstellungsbeschluss erneut zu fassen.

Planungskonzept

Nachfolgend werden die Eckpunkte der Planung dargestellt, die maßgeblich aus dem vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Zielekatalog abgeleitet und bereits vorab verwaltungsintern abgestimmt sind:

Bebauungskonzept:

Das Bebauungskonzept sieht eine städtebauliche Gesamtkonzeption für das komplette Gebiet unter Berücksichtigung und Integration des Bestandes sowie der Möglichkeit der flexiblen Erweiterung bei weiteren Flächenaufgaben durch die Gärtnerei Neumann vor.

Im Anschluss an die bestehende Baustruktur soll der GBS-Bestand im Norden zwischen der Straße Am Germansberg und der Krummackerstraße durch weitere Mehrfamilienhäuser (III+D) der GBS ergänzt werden. Westlich des GBS-Bestandes bilden zwei Stadtvillen den neuen Gebietseingang (III+D). Über eine Verdichtung im Norden mit Mehrfamilienhäusern über Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser (II+D) im Zentrum hin zu freistehenden Einfamilienhäuser (II+D) am Russenweiher und im Bereich des Haspelwegs nimmt die bauliche Dichte nach Süden zum Russenweiher sowie Westen zur Landschaft hin ab. Dieses abgestufte Bebauungskonzept soll einen aufgelockerten, durchgrüneten Siedlungsrand schaffen und trägt dabei auch ökologischen (insbesondere klimatischen) Anforderungen Rechnung.

Verschiedene Grundstücksgrößen und vielfältige Bau- und Wohnungstypologien begünstigen die soziale Durchmischung des Gebiets und schaffen Angebote für verschiedene Preissegmente. Neben wenigen größeren Einfamilienhausgrundstücken am Russenweiher, soll vor allem durch kleinere Grundstückszuschnitte ein großer Anteil an kostengünstigem Wohnen für Familien ermöglicht werden. Durch die Erweiterung des GBS-Bestandes entsteht auch ein hoher Mietwohnungsanteil.

Erschließung:

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über ein Ringsystem mit Anschlüssen an die Straße Am Germansberg und die Winterheimer Straße und ermöglicht eine tragfähige und versorgungssichere Gesamterschließung des Gebiets.

An der Straße Am Germansberg sind zwei Anschlüsse mit einem Ringschluss über die Krummackerstraße als Tempo 30-Zone vorgesehen. Die Verlegung der Krummackerstraße ermöglicht günstigere Grundstückszuschnitte sowohl für die Nachverdichtung im GBS-Bestand als auch für die Grundstücke südlich der Krummackerstraße. Mit der Verlegung wird zudem eine verkehrstechnisch bessere Anschlussmöglichkeit an der Straße Am Germansberg sowie die Optimierung der Kreuzungssituation Am Germansberg/Winterheimer Straße gewährleistet.

Das Zentrum des Gebiets und der südliche Teilbereich werden über einen Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) von der Krummackerstraße zur Winterheimer Straße hin erschlossen. Dieser Ringschluss ermöglicht auch die Anbindung der 3 Anlieger am Russenweiher, die bisher nur über eine Privaterschließung erschlossen waren.

Für den zentralen Bereich östlich des Wohnwegs steht ein Bereich mit einer privaten Erschließung zur Verfügung.

Fußwegverbindungen zur Landschaft und zum Russenweiher sowie zur Winterheimer Straße gewährleisten die Durchgängigkeit des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer. Der Fußweg zur Winterheimer Straße ermöglicht den Anschluss des Gebiets an das Stadtbusnetz.

Stellplätze:

Die Stellplätze für die Reihen-, Ketten-, Doppel- und Einzelhäuser sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Die GBS prüft für ihren Teilbereich verschiedene Möglichkeiten, unter anderem ein Parkdeck oder die Erweiterung des Garagenhofs nördlich der Straße Am Germansberg. Für die Kita ist ein Parkplatz mit ca. 10 Stellplätzen vorgesehen. Für Besucher sind zudem öffentlichen Stellplätze im Straßenraum eingeplant. Alternierendes Parken in der Krummäckerstraße soll zur Verkehrsberuhigung im Bereich der Kita beitragen.

Grünflächen:

Aufgrund der klimatischen Bedeutung der an das Baugebiet anschließenden Frischluftschneise Germansberg für das Stadtklima sowie aus Gründen des Ortsbildes ist eine Eingrünung des Gebiets entlang des Renngrabens und des Haspelwegs bis hin zum Russenweiher vorgesehen. Hierdurch sollen zudem Flächen für die Regenwasser-versickerung und die öffentliche Zugänglichkeit des Russenweihers gewährleistet werden.

Kita:

Aufgrund der Zielsetzung Wohnraum für Familien schaffen zu wollen sowie der Unterversorgung mit Kita-Plätzen im Vogelgesang und im Neuland ist in Abstimmung mit FB 4 / Abt. 460 die Errichtung einer Kita im Gebiet vorgesehen. Diese soll im rückwärtigen Bereich der bestehenden Kita Flohkiste entstehen um gemeinsame Infrastrukturen (Freibereich, Küche etc.) nutzen zu können. Von Seiten der Kita-Bedarfsplanung ist ein Bedarf für eine 4- bis 5-gruppige Kita zu erwarten.

Der Entwurf geht derzeit von etwa 120 – 140 Wohneinheiten (MFH ca. 70 – 80 WE, EFH ca. 50 – 60 WE) aus.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind für das Gebiet am Russenweiher drei Teilbereiche zu unterscheiden:

- Für den nördlichen Teil des Gebiets (GBS-Bestand) sieht der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor.
- Im Bereich der ehemaligen gartenbaulich genutzten Flächen im Zentrum des Gebiets stellt der Flächennutzungsplan die Überlagerung der Mischbaufläche mit geplanter Wohnbaufläche dar. Mit Aufgabe der Gärtnerei wird die Wohndarstellung wirksam werden.
- Im südlichen Teil parallel zum Russenweiher ist eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit der FNP-Darstellung ist eine wohnbauliche Entwicklung bereits planungsrechtlich vorbereitet. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan / Weiteres Vorgehen

Durch den Bebauungsplan Nr. 036 C "Am Russenweiher, Neufassung I" soll ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 036 B "Am Russenweiher" ersetzt werden. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist die Planung zu konkretisieren. Es sind u.a. Aussagen zu Baufenstern, Gebäudehöhen und -ausrichtung, Dachformen, Anzahl der Wohneinheiten zu machen. Auch sind verschiedene Gutachten, unter anderem zum Artenschutz sowie Klimagutachten, Bodengutachten, Landschaftsplan und Lärmgutachten erforderlich. Gegebenenfalls ergeben sich aus den Gutachten weitere Vorgaben für die Planung.

Um in einem möglichst frühen Planungsstand die Vorstellungen der Bürger und die Zielvorstellungen bzw. Planungsvorgaben der einzelnen Träger öffentlicher Belange berücksichtigen zu können, soll auf der Basis der beiliegenden Planung sowie einer ersten Projektbeschreibung eine frühzeitige Bürger- und TöB-Beteiligung durchgeführt werden.

Kosten

Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten sind von den Eigentümern zu übernehmen. Hierzu wurde ein Planungskostenvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt sowie Kostenerstattungsverträge zwischen Erschließungsträger und Eigentümern hinsichtlich der Kostenübernahme und der Realisierung abgeschlossen. Für die Stadt als Eigentümerin von Grundstücken im Plangebiet fallen anteilig Planungskosten an.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebiets
2. Strukturkonzept „Am Russenweiher“, Planungsbüro Nachtrieb
3. Übersichtsskizze „Bau- und Wohnformen“
4. Flächenbilanz/ Wohneinheiten