

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1384/2014

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Daniela Welter

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	12.11.2014	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	11.12.2014	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 035 C "Am Priesterseminar"

hier:

Aufstellungsbeschluss nach § 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 Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 035 C "Am Priesterseminar" einzuleiten. Das Plangebiet wird dem beigegeführten Lageplan entsprechend abgegrenzt.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 035 „Vogelgesang Neufassung“ in diesem Teilbereich ersetzt werden.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Wohnbaufläche mit Flächenanteilen für Handel und Dienstleistung unter Beibehaltung der Klosterfläche in ihrer Eigenart, Flächengröße und Abgeschlossenheit und dem Erhalt des Priesterseminars mit seinen baulichen Anlagen und Freiflächen.
2. Den vorliegenden städtebaulichen Entwürfen des Planungsbüros BBP Kaiserslautern 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 Entwürfe durchzuführen und anschließend einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Das Bistum hat sich Anfang des Jahres dazu entschlossen, das Bistumshaus St. Ludwig in der Innenstadt nicht mehr weiter zu nutzen und sich auf das Priesterseminar St. German zu konzentrieren. Es soll zukünftig als Pastorseminar und Tagungshaus dienen. Gleichzeitig soll der westliche Teil des Areals einer Wohnbebauung zugeführt werden. Projektentwickler ist das katholische gemeinnützige Siedlungswerk.

Der Bebauungsplan soll durch das Büro Bachtler, Böhme und Partner, Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern erarbeitet werden.

2. Erforderlichkeit der Planung

Die Wohnbaulandnachfrage in Speyer ist ungebrochen hoch. Besonders im preisgünstigen

Segment für junge Familien besteht ein hoher Bedarf.

Das Bistum gibt die Fläche um das Priesterseminar nun zur Neuordnung frei. Die Stadt Speyer möchte die Chance ergreifen auf dieser Fläche ein weiteres Baugebiet speziell für das kostengünstige Wohnen zu erschließen.

Die Umnutzung der Flächen zu Wohnzwecken ist in Teilbereichen bereits im derzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 035 „Vogelgesang Neufassung“ von 1987 bzw. im Flächennutzungsplan 2020 vorgesehen. Aktuell wurde jedoch eine größere Fläche als seinerzeit angenommen durch das Bistum zur Verfügung gestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 035 C "Am Priesterseminar" soll die Umnutzung des Areals ermöglicht werden. Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ erforderlich.

3. Zum Entwurf (vgl. beigefügte Pläne und Projektbeschreibung des Büros BBP)

Nutzung

Die Fläche des Priesterseminar und des Klosters bleiben erhalten. Hierbei wird der zum Kloster zugehörige Park von der Westseite des Klosters auf die Nordseite verlegt. In der Folge kann im Westen des Areals ein Wohngebiet entstehen.

Vorgesehen ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbau (III + D) im Westen und Einfamilienhäusern (II + D) im Osten.

Möglich sind zwischen 112 und 137 Wohneinheiten.

Die Mehrfamilienhäuser bilden eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang der B 39 und schirmen so das Gebiet vor Lärm ab. Im Quartiersinneren gruppieren sich die Gebäude um Höfe. Nach Osten nehmen die Höhe und die bauliche Dichte ab. Als Übergang zur freien Klosterfläche hin sind Einfamilienhäuser vorgesehen.

Gemäß den Statuten des Ordens soll die Klosterfläche nicht einsehbar sein. Das Gelände wird daher (wie bisher auch) durch eine Mauer und eine dichte Begrünung eingefriedet sein.

Es wurden zwei Planungsvarianten entwickelt. Variante 1 beinhaltet eine Fläche für einen Lebensmittelmarkt in Zuordnung zur Remlingstraße. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass die Realisierung eines Marktes an dieser Stelle vermutlich schwierig wird, da die Betreiber größere Märkte mit besserer Anfahrbarkeit bevorzugen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll die Umsetzungsfähigkeit von Variante 1 geprüft werden. Ansonsten soll Variante 2 zum Tragen kommen.

Diese beinhaltet an selber Stelle einen Dienstleistungskomplex, in welchem auch kleinere Läden zur Nahversorgung untergebracht werden können.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Remlingstraße über eine Stichstraße. Welche, nach derzeitigem Stand der Planung als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll. Zum Wenden der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist eine ausreichend große Wendefläche angedacht. Der entlang der B 39 verlaufende Fuß- und Radweg wird ertüchtigt, so dass im Notfall auch die Feuerwehr darüber fahren kann. Die westlich gelegene Grünfläche soll als Spielplatz gestaltet werden.

Die Stellplätze für die Ketten- und Einzelhäuser sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für die Mehrfamilienhäuser sind Tiefgaragen und Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen.

Dem Markt sind bei Variante 1 Stellplätze westlich vorgelagert. Bei Variante 2 müsste für den Dienstleistungsbetrieb ggf. eine Tiefgarage eingeplant werden.

Freiflächen / Grüngestaltung

Die nordwestlich vorhandenen Grünstrukturen zwischen Priesterseminar und neuem Wohngebiet sowie die Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße sollen als Abstands-/Pufferfläche erhalten bleiben.

Zwischen Klostergarten und Priesterseminar ist ein Eidechsenbiotop angedacht. Diese Notwendigkeit hat sich aus den ersten Artenschutzrechtlichen Betrachtungen ergeben. Die baulichen Erweiterungen für Kloster und Priesterseminar sollen im Vergleich zum jetzigen Planungsrecht stärker reglementiert werden, so dass im östlichen Bereich größere zusammenhängende Freiflächen bestehen bleiben, welche mit der Frischluftschneise am Germansberg korrespondieren. Vorhandene Gehölzstrukturen im Bereich des Priesterseminars sollen erhalten bleiben.

Es soll eine intensive Durchgrünung des neuen Wohnquartiers stattfinden. Baumstandorte sind in Abstimmung mit der Feuerwehr noch festzulegen. Eine Dachbegrünung soll vorgeschrieben werden.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 035 „Vogelgesang Neufassung“ in diesem Teilbereich ersetzt werden.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind überwiegend Sondergebiete Priesterseminar und Kloster für die Nutzung durch das Bistum festgesetzt. Die Baufenster sind großzügig; bedingt durch die GRZ von 0,4 sind sie jedoch nicht vollends ausnutzbar. Nordwestlich ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zu Bundesstraße hin befinden sich öffentliche Grünflächen.

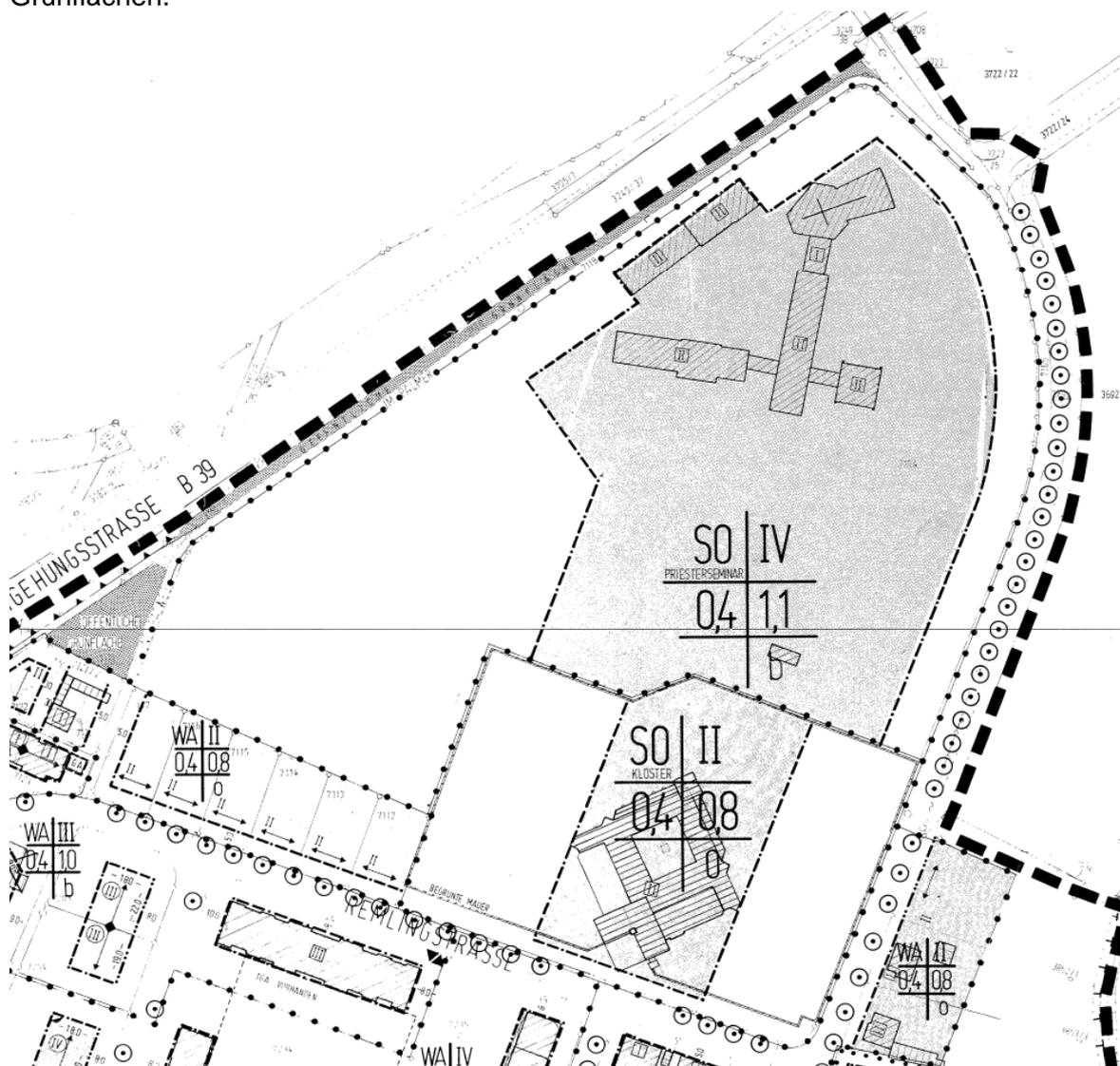


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 035C Vogelgesang Neufassung, ohne Maßstab

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist für das Areal eine Sonderbaufläche Kirche und eine Wohnbaufläche dargestellt. Im zukünftigen Bebauungsplan wird die Wohnbaufläche größer werden als im FNP dargestellt. Entsprechend wird die Sonderbaufläche verkleinert. Der FNP ist jedoch nicht parzellenscharf, so dass die Planung damit als aus dem FNP entwickelt zu betrachten ist.

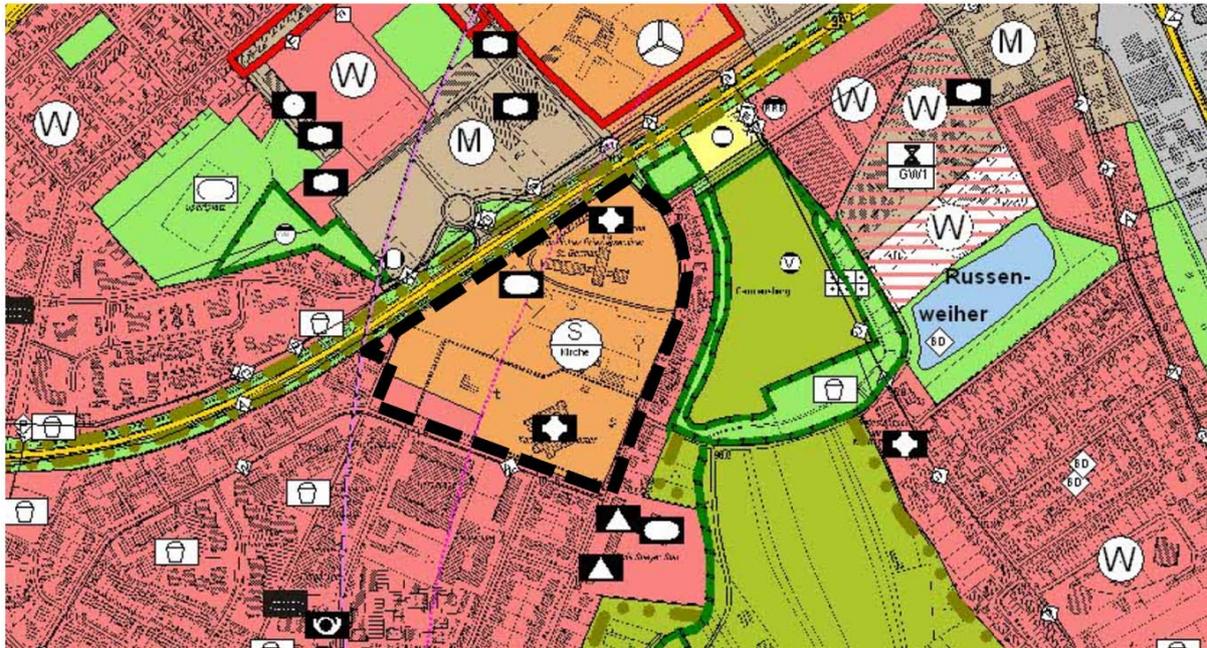


Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP 2020, ohne Maßstab

5. Archäologische Denkmalpflege

Aus dem direkten Umfeld des Plangebiets liegen Brandgräberfunde aus der Römerzeit und vereinzelte undatierte Skelettfunde vor. Auch im Plangebiet werden historisch bedeutsame Funde vermutet. In den Grünflächen des Klosters und des Priesterseminars können die Gräber verbleiben und werden dort dauerhaft gesichert. In den Bereichen der zukünftigen Baufelder müssen vor den Erschließungsarbeiten Sondierungen und Grabungen durchgeführt werden. Die Kosten trägt bis zu einem gewissen Anteil der Verursacher. Das Konzept ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Ggf. wird ein Grabungsschutzgebiet ausgewiesen werden.

6. Kosten

Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten sind vom Projektträger bzw. Eigentümer zu übernehmen. Es ist ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostenübernahme, der Umsetzung und der gestalterischen Regelungen abzuschließen.

7. Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Planung sollen die förmlichen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. BauGB eingeleitet werden. Es werden die Varianten 1 und 2 ausgestellt. Derzeit wird durch die Wirtschaftsförderung versucht einen Betreiber für den Markt zu akquirieren. Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass dies nicht möglich ist, sollte Variante 2 (Dienstleistung) weiter verfolgt werden.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Entwürfe des Büros Bachtler, Böhme und Partner, Kaiserslautern
- Projektbeschreibung des Büros Bachtler, Böhme und Partner, Kaiserslautern