

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1439/2014

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Frau Daniela Welter

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	10.12.2014	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	17.12.2014	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 035 B "Windthorststraße"

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 B "Windthorststraße" einzuleiten. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend abgegrenzt.  
Mit dem Bebauungsplan Nr. 035 B „Windthorststraße“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 035 „Vogelgesang Neufassung“ in diesem Teilbereich ersetzt werden.  
Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Wohnbaufläche für Geschosswohnungsbauten in denen kostengünstiges Wohnen ermöglicht werden soll.
2. Die Aufstellung des Plans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.
3. Den vorliegenden Entwürfen wird zugestimmt.
4. 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

Die in der Windthorststraße befindliche Gärtnerei Fischer wird Ihren Betrieb einstellen. Es besteht von Eigentümerseite die Absicht das Gelände zu veräußern.

Die Eigentümerin hat mit der Wohnpark Windthorststrasse GmbH (Geschäftsführer Herr

Thomas Huber) einen Optionsvertrag zum Verkauf des Grundstücks abgeschlossen. Der Vorhabenträger hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Das Areal befindet sich inmitten eines Wohngebietes und ist prädestiniert für eine Wohnnutzung.

## **2. Erforderlichkeit der Planung**

Die Wohnbaulandnachfrage in Speyer ist gleichbleibend hoch. Besonders im preisgünstigen Segment besteht ein hoher Bedarf.

Aktuell steht eine weitere Fläche innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes für eine Nachnutzung zur Verfügung. Es bietet sich die Chance weitere Flächen für das innerstädtische Wohnen zu erschließen.

Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 035 B „Windthorststraße“ erforderlich.

## **3. Zum Entwurf (vgl. beigefügte Pläne und Projektbeschreibung)**

### Nutzung

Geplant sind 3 Geschosswohnungsbauten in denen eine Wohnnutzung stattfinden soll.

An der Windthorststraße ist neben dem bestehenden Gebäude ein Punktgebäude mit drei Geschossen und einem Dachgeschoss angedacht.

Im Gebietsinneren sollen zwei Gebäuderiegel entstehen, wobei der nördliche mit vier Geschossen zuzüglich eines Dachgeschosses und der südliche mit zwei Geschossen zuzüglich eines Dachgeschosses vorgesehen ist. Hierbei wurde auf die Höhenstaffelung der umliegenden Bebauung von IV + D im Norden auf II + D im Süden eingegangen.

50 % der Wohnungen sind als Mietwohnungen anzubieten. Ferner sind überwiegend 2 bis 3 Zimmerwohnungen vorgesehen.

Die GRZ für die Gebäude beträgt 0,39. Die GFZ beträgt 1,18. Damit sind die in der BauNVO vorgegebenen Kennwerte eingehalten. Das Vorhaben entspricht der Maßstäblichkeit der Umgebung.

Inklusive Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten beträgt die GRZ 0,66 und liegt damit leicht über dem in der BauNVO vorgegebenen Wert von 0,6. Grund hierfür ist die Tiefe des Grundstücks und die Vorgabe den ruhenden Verkehr aus gestalterischen Gründen in einer Tiefgarage unterzubringen.

Im weiteren Verfahren soll diese Überschreitung z.B. durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und einer ausreichenden Erdüberdeckung der Tiefgarage kompensiert werden.

### Erschließung

Die Stellplätze werden zum Großteil in einer Tiefgarage untergebracht. Der Stellplatzschlüssel ist 1,5. Die Ein- und Ausfahrt der TG erfolgt von der Windthorststraße aus. Ebenso der Zuweg zu den innenliegenden Gebäuden.

### Freiflächen / Grüngestaltung

Der Bauherr legt Wert auf eine Versickerung auf dem Grundstück. Ebenso soll es sich bei den Dächern um Flachdächer handeln, die mit einer Begrünung versehen werden sollen. Zudem soll eine Grünzone zwischen den Gebäuden geschaffen werden. Entlang der Grenzen sind Busch- und Baumreihen geplant.

#### 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

##### Bebauungsplan

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 035 B „Windthorststraße“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 035 „Vogelgesang Neufassung“ in diesem Teilbereich ersetzt werden.

Dieser setzt für das in Rede stehende Areal in weiten Teilen eine überbaubare Fläche für gärtnerisch genutzte Anlagen fest. Die GRZ und die GFZ betragen dort 0,4.

Zur Windthorststraße hin ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche können zwei Geschosse verwirklicht werden. Die GRZ beträgt 0,4 die GFZ beträgt 0,8. Im umliegenden Bereich sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,1 zulässig.

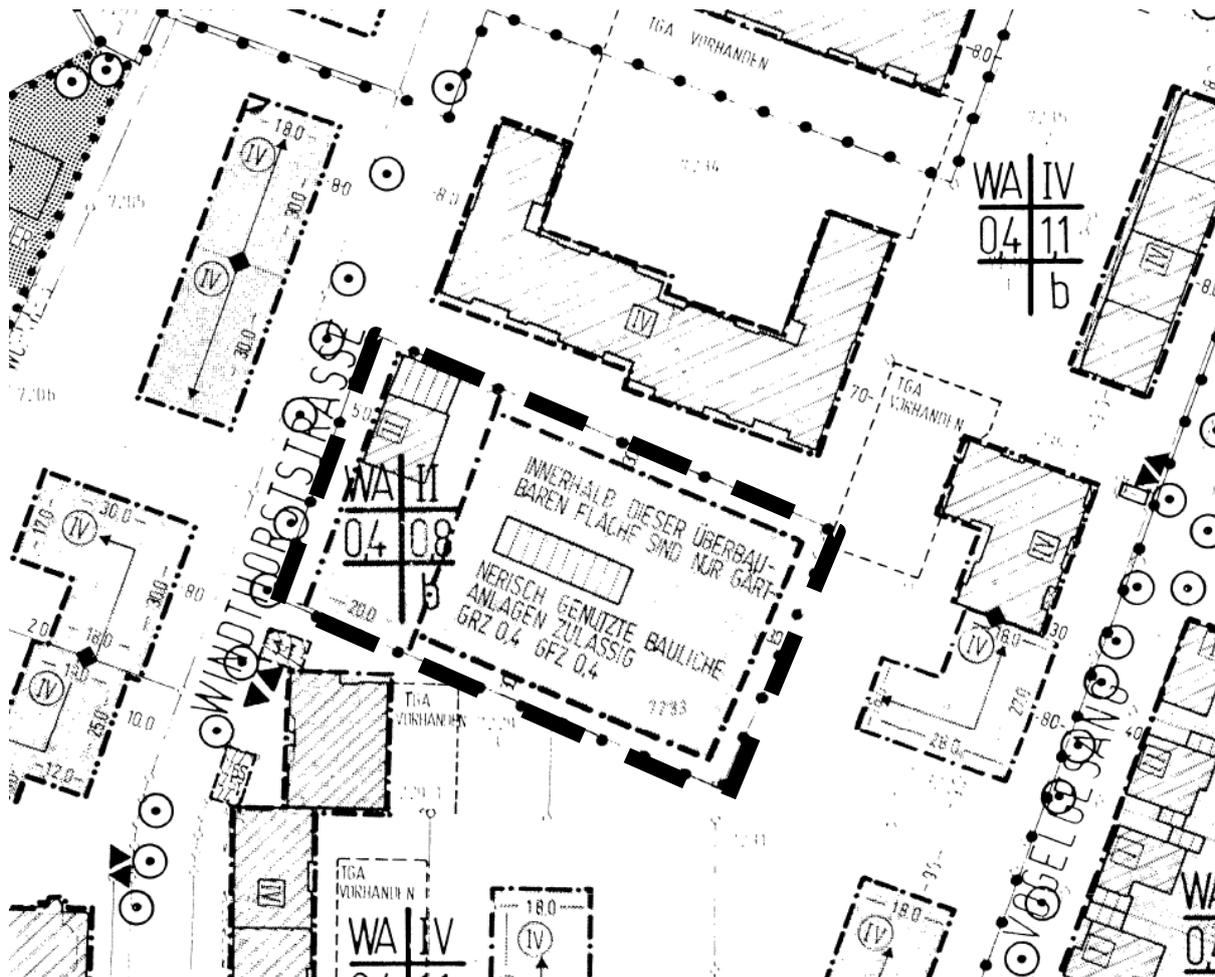


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 035C Vogelgesang Neufassung, ohne Maßstab

##### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist für das Areal eine Wohnbaufläche dargestellt. Geplant ist für den zu erstellenden Bebauungsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. Damit ist die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

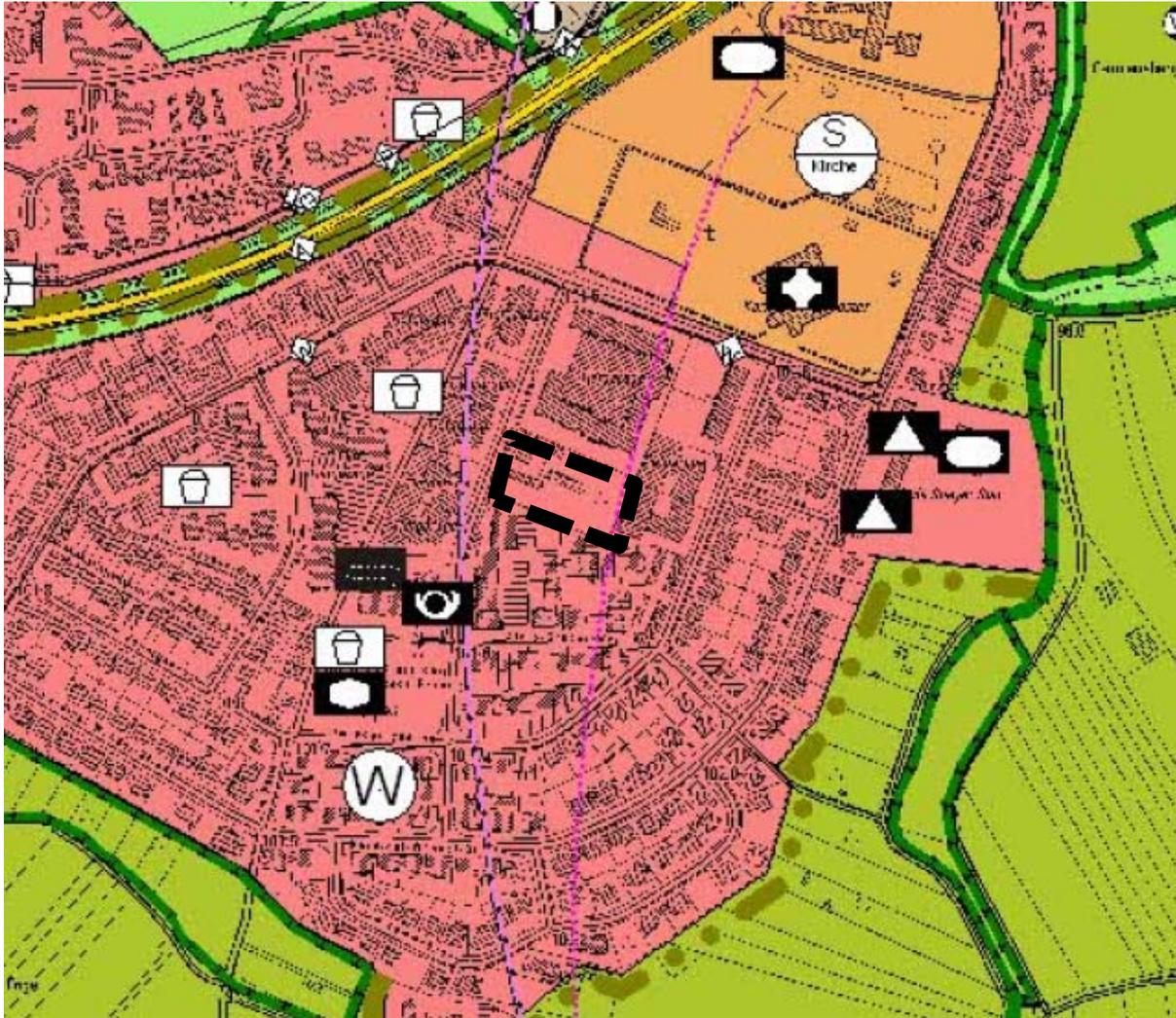


Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP 2020, ohne Maßstab

## 5. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Wegen des konkreten Vorhabenbezugs und des Vorhandenseins eines Projektentwicklers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden.

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

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 Vogelschutzgebieten vorliegen.

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung hierzu sind gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz (UVG) für das Vorhaben nicht erforderlich. Die in Anspruch genommene Grundfläche beträgt ca. 2.600 m<sup>2</sup> und befindet sich damit weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Der Bebauungsplan Nr. 35 B 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 und § 4 Abs. 1 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.

Eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung soll allerdings trotz beschleunigtem Verfahren durchgeführt werden, da bei der Schaffung von neuem Wohnraum ein erhöhtes öffentliches Interesse besteht. Zudem gibt es zahlreiche Nachbarn, die möglichst frühzeitig in das Verfahren eingebunden werden sollen.

## **6. Kosten**

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

Auch der Mietwohnungsanteil von 50 % soll vertraglich gesichert werden.

## **7. Weiteres Vorgehen**

Bei Zustimmung zur Planung sollen die förmlichen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB eingeleitet werden.

Grünordnerische Aspekte, die Belange der Feuerwehr und infrastrukturelle Belange wie Ver- und Entsorgung müssen im Zuge des Beteiligungsverfahrens noch geklärt werden.

## **Anlagen:**

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Antrag auf Einleitung des Verfahrens
- Projektbeschreibung des Büros Guido Zickgraf, Kaiserslautern
- Entwurf des Büros Guido Zickgraf, Kaiserslautern