

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1589/2015

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei

Produkt:

Investitionskosten: nein ja

Betrag:

Drittmittel: nein ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja

Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	08.07.2015	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	16.07.2015	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 035 B "Windthorststraße"

hier:

Ergänzender Aufstellungsbeschluss nach § 1 Abs. 3 BauGB für das

Regelverfahren

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 vorhabenbezogenen 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 Regelverfahren 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 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. Das Areal befindet sich inmitten eines Wohngebiets und ist prädestiniert für eine Wohnnutzung. Geplant waren 3 Geschosswohnungsbauten. Im Gebietsinneren sollten zwei Gebäuderiegel entstehen. An der Windthorststraße war neben dem bestehenden Gebäude ein Punktgebäude angedacht.

Der Projektentwickler hatte bereits im Dezember 2014 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Der entsprechende Entwurf wurde in der Sitzung am 10.12.2014 im Bau- und Planungsausschuss und am 11.12.2014 im Stadtrat behandelt (Vorlage 1439/2014). Hinsichtlich den Details zu Verfahren und Entwurf wird auf diese Vorlage verwiesen.

Der Punkt kam seinerzeit ohne Beschlussempfehlung in den Rat. Der Rat beschloss die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren. Grundsätzlich erschien dem Stadtrat die Verdichtung der Wohnbebauung aber zu hoch. Sie sollte im Rahmen des Ausstellungsprozesses noch einmal erörtert werden. Ebenso sollte die Frage einer Mietwohnungsquote bzw. eines Anteils an sozial gebundenem Wohnraum beachtet werden.

Gleichzeitig haben sich Anwohner aus dem Umfeld der Gärtnerei kritisch gegenüber der Planung geäußert und eine Unterschriftenliste vorgelegt.

Man beklagt den Verlust der Grünfläche und hat Bedenken, ob die geplanten Parkplätze ausreichen. Auch wird die Bebauung als zu dicht und zu hoch empfunden.

Die Anwohner werden durch die Hausverwaltung Weinschütztreuhand vertreten. Zwischenzeitlich haben verschiedene Termine unter Vorsitz von Herrn Oberbürgermeister Eger mit der Hausverwaltungsgesellschaft stattgefunden.

2. Zum Entwurf (vgl. beigefügte Pläne)

Auch mit dem Projektentwickler, dessen Anwalt und dessen Planer wurde intensiv diskutiert. Infolgedessen wurde der im Dezember 2014 vorgelegte Entwurf modifiziert.

- Das nördliche Gebäude betrug früher IV+ D Geschosse. Es wird um ein Geschoss reduziert. Zulässig sollen zukünftig 3 Geschosse und ein Staffelgeschoss sein (III+D).
 - Gebäudevorsprünge wurden auf 0,75 m reduziert.
 - Im dritten Geschoss soll das Gebäude auf etwa 6,00 m Breite eine Durchbrechung erfahren, ähnlich dem Abstand der beiden südlich angeordneten Gebäude. Hier soll allerdings die Nutzung auch im Unterbrechungsbereich zumindest durch verglaste zurückgesetzte Wintergärten möglich sein.
 - Das zurückgesetzte Dachgeschoss soll eine Zäsur erfahren.
- Das Punkthaus an der Windthorststraße, welches im Vorfeld drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss aufwies, soll viergeschossig plus Dach (IV+D) werden, um den Verlust des Geschosses des nördlichen Gebäudes zu kompensieren.

- Für das südliche Gebäude wurde eine Zäsur vorgesehen, so dass es sich nun um zwei Gebäudeteile handelt. Sie bleiben in Höhe und Kubatur (II+D) unverändert.
- Der Tiefgaragenkörper wird an der Südseite entlang der Grenze so abgeschrägt, dass er lediglich eine lichte Höhe von 1,50 m im Innenbereich aufweist und damit an der tiefsten Stelle eine Erdüberdeckung von rund 3,20 m hat. Dies gewährleistet eine entsprechende Bepflanzungsmöglichkeit im Grenzbereich.
- Für die die Rampe zur Tiefgarage wurde alternativ die Lage südlich des Gebäudes angeboten.

Der Anteil an Mietwohnungen (mit Sozialbindung) soll 30 % betragen. Die Wohnfläche beläuft sich insgesamt auf 4022,85 m² (vorher 4567,35 m²).

Geplant sind 43 Wohnungen (vorher 47). Der Schwerpunkt liegt nach wie vor bei den zwei und drei Zimmerwohnungen.

Die GRZ für die Gebäude beträgt 0,39. Die GRZ inklusive Gebäude, Nebenanlagen sowie Stellplätze und deren Zufahren beträgt 0,54 oder bei Verlegung der Rampe 0,56 (vorher 0,66).

Die GFZ beträgt 0,95 (vorher 1,18). Damit sind die in der BauNVO vorgegebenen Kennwerte eingehalten. Das Vorhaben entspricht auch der Maßstäblichkeit der Umgebung (GRZ 0,4 zzgl. Garagen / GFZ 1,1). Im Gegensatz zum vorherigen Entwurf hat die bauliche Dichte abgenommen.

Erschließung

Die Stellplätze werden zum Großteil in einer Tiefgarage untergebracht. Der Stellplatzschlüssel ist 1,5. Er liegt über dem der näheren Umgebung. Die Geschosswohnungsbauten im Umfeld haben einen Stellplatzschlüssel von 1,25. Die Ein- und Ausfahrt der TG erfolgt von der Windthorststraße aus. Ebenso der Zuweg zu den innenliegenden Gebäuden. Erste Abstimmungsgespräche mit der Feuerwehr haben stattgefunden. Derzeit sind alle Rettungswege vorhanden. Die endgültigen Baumstandorte müssen noch abgestimmt werden.

Da die drei Städtebauprojekte in Speyer Süd „Am Russenweiher“, „Am Priesterseminar“ und „Windthorststraße“ nicht isoliert überplant werden können, wurde seitens der Verwaltung die Beauftragung eines gemeinsamen Verkehrskonzeptes für alle drei Neubaugebiet veranlasst. Neben der Ermittlung der Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit soll auch eine Einschätzung der Stellplatz- und Parkraumsituation (gebietsübergreifend) erfolgen. Sofern es die Analyseergebnisse erfordern, sollen Maßnahmen zur Parkraumbewirtschaftung vorgeschlagen werden. Am 11.06.2015 fand die Verkehrszählung in Speyer Süd statt. Derzeit werden die erhobenen Daten ausgewertet. Zeitgleich erfolgt zurzeit die Bestandsaufnahme der vorhandenen öffentlichen und privaten Stellplätze.

Freiflächen / Grüngestaltung

Der Bauherr legt Wert auf eine Versickerung auf dem Grundstück. Zwischen den beiden Gebäuden ist eine Versickerungsanlage geplant. Dimensionierung und Ausgestaltung unterliegen der weiteren technischen Planung. 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.

Zum Thema Klima ist ferner auszuführen, dass ein gebietsübergreifendes Klimagutachten erstellt werden soll. Für den Bebauungsplan „Am Russenweiher“ wurde bereits ein begleitendes Klimagutachten erstellt, um die Auswirkungen zu ermitteln und planerische Maßnahmen vorzuschlagen. Dieses wird im Rahmen der Bebauungspläne „Am Priesterseminar“ und „Windthorststraße“ fortgeschrieben werden. Es sind in Abhängigkeit der ermittelten klimatischen Eingriffe entsprechende Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplänen festzusetzen.

3. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Bebauungsplan im Regel-Verfahren

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

Zu Anfang des Verfahrens war die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren angedacht, da die Voraussetzungen (z.B. Maßnahme der Innenentwicklung, Grundfläche unter 20.000 m², keine Pflicht zur UVP....) erfüllt waren. Zwischenzeitlich hat sich jedoch gezeigt, dass die drei derzeit in Speyer Süd anhängigen Projekte (Windthorststraße, Am Priesterseminar, Am Russenweiher) thematisch und nun auch zeitlich eng miteinander verknüpft sind (Verkehr, Klima,...).

Gemäß § 13a BauGB Abs.1 Nr.1 sind die Grundflächen mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitzurechnen.

Die Grundfläche der drei Gebiete insgesamt wird je nach weiterer Bebauung ca. 34.000 m² betragen. Damit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht mehr erfüllt.

Daher wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen. Verfahrenstechnische Verzögerungen entstehen nicht, da aufgrund des Nachbarinteresses ohnehin eine frühzeitige Beteiligung geplant war. Was sich nun ändert ist, dass ein Umweltbericht erstellt und ein naturschutzfachlicher Ausgleich erbracht werden muss.

4. 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.

Der Vorhabenträger muss sich ferner an den Kosten des Verkehrsgutachtens Speyer Süd und am Klimagutachten beteiligen.

Auch der Mietwohnungsanteil von 30 % (mit Sozialbindung) soll vertraglich gesichert werden.

5. Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur nun modifizierten Planung sollen die förmlichen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB eingeleitet werden. Ferner wird ein weiteres Gespräch mit den Bürgern stattfinden.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Entwurf des Büros Guido Zickgraf, Kaiserslautern