

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1591/2015

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: III. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 "Am Priesterseminar"

hier: Aufstellungsbeschluss

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 folgenden Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt für den im beigefügten Plan dargestellten Bereich gemäß § 2 BauGB die Aufstellung eines Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan 2020 (III. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Am Priesterseminar“).

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umnutzung der Flächen des Priesterseminars und des Karmelitinnenklosters. Es sollen die bislang dargestellten Wohnbauflächen vergrößert und im Gegenzug die Sonderbauflächen verkleinert werden.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist im beigefügten Plan dargestellt.

2. 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 Planentwurf 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.

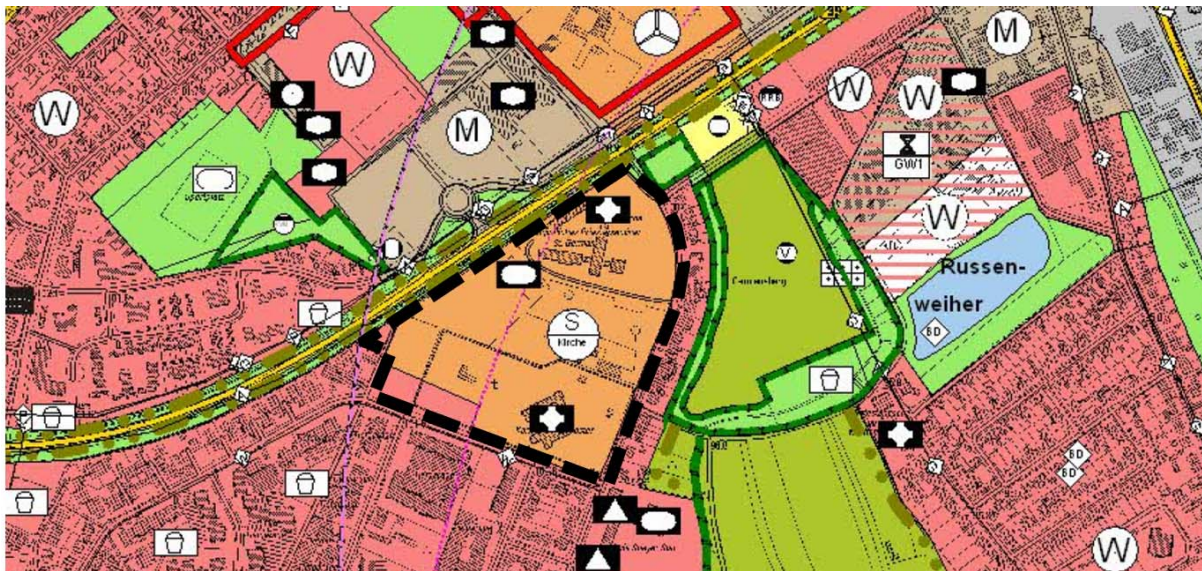
2. Verfahrensstand

Ein Ausstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Am Priesterseminar“ wurde bereits am 11.12.2014 gefasst. Zwischenzeitlich haben auch die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Innerhalb der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurde von Seiten der SGD-Süd, entgegen der ersten Annahmen, empfohlen eine Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist für das Areal zwar eine Sonderbaufläche Kirche und eine Wohnbaufläche dargestellt. Im zukünftigen Bebauungsplan wird die Wohnbaufläche jedoch deutlich größer werden als im FNP dargestellt. Anstatt vorher 4.600 m² ist nun eine Wohnbaufläche von 23.000 m² geplant. Entsprechend wird die Sonderbaufläche von 65.700 m² auf 47.300 m² verkleinert.

Damit kann der Bebauungsplan nicht mehr rechtssicher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden und die Änderung des FNP 2020 wird notwendig.



Ausschnitt aus dem FNP 2020, ohne Maßstab

Die III. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Am Priesterseminar“ wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 C „Am Priesterseminar“ erfolgen.

3. Planung

Die Fläche des Priesterseminars 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 110 und 140 Wohneinheiten. Zusätzlich zu den Wohnungen können im Sinne einer Funktionsmischung auch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen etabliert werden.

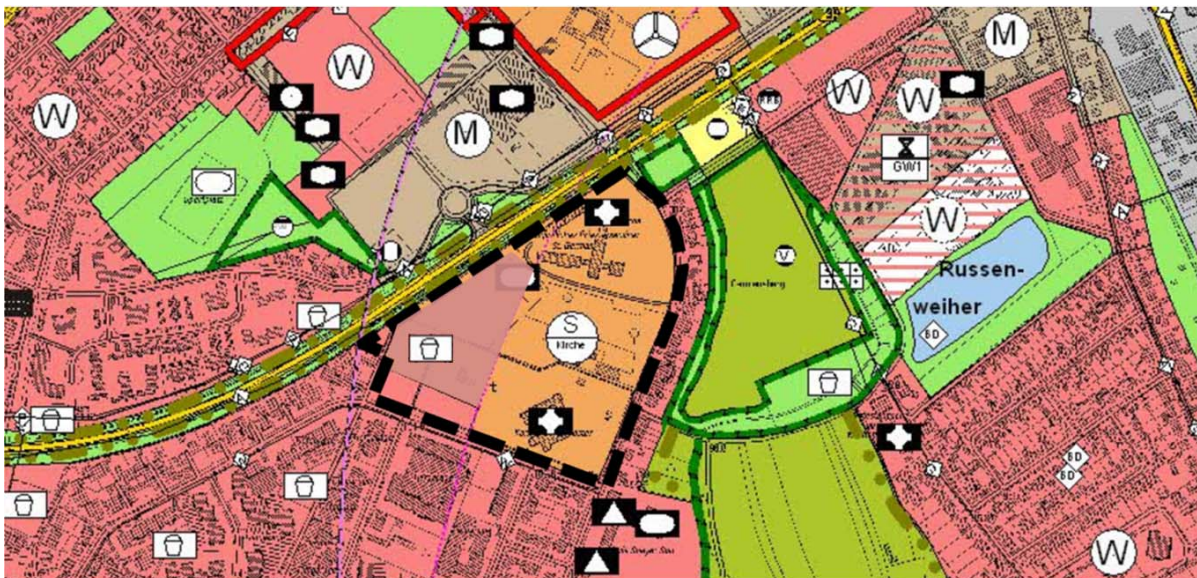
Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Remlingstraße über eine Stichstraße. Die westlich gelegene Grünfläche soll als Spielplatz gestaltet werden.

Da die drei Städtebauprojekte in Speyer Süd „Am Russenweiher“, „Am Priesterseminar“ und „Windthorststraße“ in engem Zusammenhang miteinander stehen und nicht isoliert überplant werden können, wurde seitens der Verwaltung die Beauftragung eines gemeinsamen Verkehrskonzeptes „Speyer Süd“ 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 Ertüchtigung und Parkraumbewirtschaftung vorgeschlagen werden.

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

Der vorhandene Sportplatz des Priesterseminars entfällt.

Priesterseminar und Kloster werden weiterhin von großzügigen Freiflächen umgeben werden. Es soll eine intensive Durchgrünung des neuen Wohnquartiers stattfinden.



Geplante Darstellung III. Änderung des FNP 2020 Am Priesterseminar, ohne Maßstab

Ferner soll ein gebietsübergreifendes Klimagutachten erstellt werden. Für den Bebauungsplan „Am Russenweiher“ wurde bereits ein begleitendes Klimagutachten erarbeitet. Dieses wird im Rahmen der Projekte „Am Priesterseminar“ und „Windthorststraße“ fortgeschrieben werden. Es sind in Abhängigkeit der ermittelten klimatischen Eingriffe entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bebauungsplan, er ist nicht pazellenscharf. Auf Grund dessen sind seine Darstellungen und die in der Begründung dazu gemachten Ausführungen grobmaschig. Detailliertere Aussagen zur Planung können der Vorlage zur Aufstellung des Bebauungsplans 1384/2014 entnommen werden.

4. Weiteres Vorgehen

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplans sollen möglichst bald stattfinden.

Aktuell wird auch an einer Detaillierung des städtebaulichen Konzeptes auf Bebauungsplanebene gearbeitet.

Danach werden alle weiteren Verfahrensschritte für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans soweit möglich zeitgleich erfolgen.

So wird auch die Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren in einer der kommenden Sitzungen gemeinsam für beide Bauleitpläne erfolgen.

Da der Bebauungsplan eine wesentlich größere Detailschärfe als der Flächennutzungsplan besitzt, können sämtliche im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan erforderlich werdenden Gutachten auch für das Aufstellungsverfahren des FNP genutzt werden.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs für die III. Änderung zum FNP 2020 „Am Priesterseminar“
- Entwurf der Planzeichnung
- Entwurf der Begründung