

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1801/2016

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 |
|----------------|------------|------------|------------------|
| Stadtrat | 16.03.2016 | öffentlich | Beschlussfassung |

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52 A "Ehemaliges Bistumshaus"
hier: Ergänzender Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB,
Aufstellungsbeschluss zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB,
Beschluss zur Einleitung Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Dem aus dem Planungs- und Investorenwettbewerb zum Umbau und zur Nachnutzung des Bistumshaus` St. Ludwig hervorgegangenen Entwurf der Architekten Blocher Blocher Partners wird zugestimmt.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 052 A "Ehemaliges Bistumshaus" ist einzuleiten. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
3. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend abgegrenzt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 „Korngasse“. Er soll den Bebauungsplan Nr. 52 „Korngasse“ in dem entsprechenden Teilbereich ersetzen.
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

Das Bistumshaus St. Ludwig im Zentrum Speyers wurde im Jahr 2010 aufgrund von Mängeln bei Brandschutz und Statik geschlossen.

Zwischenzeitlich war für die Gebäude die Nutzung durch das Priesterseminar und den Caritasverband vorgesehen. Seinerzeit fand hierzu ein städtebaulicher Wettbewerb statt.

Bereits 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan gefasst.

Aktuell hat sich das Bistum jedoch dazu entschlossen den Standort für das Priesterseminar „Am Germansberg“ beizubehalten. Das ehemalige Bistumshaus soll abgegeben werden.

Der Verkauf umfasst auch die Seminarkirche St. Ludwig.

Für die Gebäude und die Kirche ist eine weltliche Nachnutzung gewünscht, die sich funktional in den exponierten Standort in der Innenstadt einpasst. Möglich ist sowohl eine Umstrukturierung als auch eine behutsame Erweiterung und Ergänzung der Bestandsbauten. Ziel der Umbauten soll sein, das ehemalige Bistumshaus sowohl optisch als auch funktional in die Innenstadt zu integrieren.

Hierzu wurde 2015 ein Planungs- und Investorenwettbewerb ausgelobt. Im Bau- und Planungsausschuss vom 08.12.2015 wurde bereits informiert.

Auf dem ersten Rang wurde das Team Motorlab Architekten Mannheim, United Architecture GmbH, Mannheim und Wewer Landschaftsarchitektur, Frankfurt mit dem Investor Bock Baukunst Development GmbH, Frankfurt platziert.

Den zweiten Rang erhielt das Team: Dieter Blocher, Stuttgart, Wolfgang Mairinger, Stuttgart mit dem Investor Diringer & Scheidel Wohn- Gewerbebau GmbH, Mannheim.

Drittplatziert ist das Team Andreas Schmucker, Mannheim mit dem Investor Quadriga Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Speyer.

Die Diözese Speyer als Ausloberin des Wettbewerbs behielt sich vor, mit allen Preisträgern in Nachgang des Planungswettbewerbs zu verhandeln. Den Zuschlag erhielt das Team Dieter Blocher, Stuttgart, Wolfgang Mairinger, Stuttgart mit dem Investor Diringer & Scheidel Wohn- Gewerbebau GmbH, Mannheim.

2. Entwurf (vgl. Anlage 4)

Der in der Anlage vorliegende Entwurf zeigt den geplanten Umbau und die Erweiterung des Bistumshauses. Der Entwurf ist die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Eine Vorstellung der Verfasser fand in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 02.02.2015 statt. Hier wurde auch einstimmig empfohlen, dass auf dieser Grundlage ein Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung gefasst werden soll.

Für das Ensemble um den Kreuzgang erfolgen überwiegend der Rückbau der Gebäude und der Neubau an gleicher Stelle. Es ist jedoch geplant die Fassaden zur Johannesstraße und zur großen Greifengasse im Original zu erhalten. Die statische Möglichkeit wird geprüft.

Auch das Gebäude entlang der Großen Greifengasse entfällt. Es wird durch einen L-förmigen Neubau entlang der Johannesstraße ersetzt. Alle Gebäude sind dreigeschossig und haben zusätzlich ein Dachgeschoss. Die Erhaltung der Fassaden zur Großen Greifengasse und zur Predigergasse, sowie die durchgängige Dreigeschossigkeit waren wesentliche Beurteilungskriterien im Wettbewerb.

Nutzung

Geplant sind unter dem Stichwort Generationenwohnen unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Altersgruppen mit einem Schwerpunkt auf dem Senioren- und Servicewohnen im Kernbereich. Größere Wohnungen für ein anspruchsvolles Wohnen sind in einem Neubau zur Schließung des Kreuzgangs angedacht. Hier befindet sich im Untergeschoss gegenüber der Kirche außerdem ein Raum für eine gemeinschaftliche Nutzung.

Aber auch für Familien sind im Bereich entlang der Johannesstraße große gut nutzbare Wohnungen vorgesehen.

Die Kirche St. Ludwig soll als Begegnungs- und Veranstaltungsraum fungieren. Die Räumlichkeiten sollen sowohl für die Bewohner als auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Je nach Betreiber wird auch eine Gastronomie oder eine temporäre Gastronomie möglich sein.

Insgesamt steht ein gemeinschaftlicher Wohncharakter im Vordergrund und trägt das Gesamtkonzept. Derzeit sind 39 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 49 Altenwohnungen geplant.

Gestalt

Es ist beabsichtigt, dass die wichtigsten Fassaden (zur Großen Greifengasse und zur Predigergasse) erhalten werden.

Die ursprünglich von Bosslet entworfene Eingangssituation in der großen Greifengasse soll reaktiviert werden. Das Eingangsgebäude soll wieder freigestellt werden.

Es erfolgt eine behutsame bauliche Ergänzung des bestehenden Kloster-Ensembles durch eine Teilschließung des Kreuzgangs. Die Kirche erhält damit ein Gegenüber.

Der ehemalige Kreuzgang selbst wird durch einen teilweise offenen Säulengang im Innenhof betont.

Kirche und Neubau sind über eine transparente Fuge miteinander verbunden. Auf diese Weise wird ein respektvoller Übergang zwischen alter Bausubstanz und Neubau geschaffen.

Die neuen Gebäude sollen generell 3 Geschosse und ein Dachgeschoss haben, so wird eine durchgängige ruhige Dachlandschaft, mit einheitlichen Trauf- und Firsthöhen erzeugt.

Entlang der Johannesstraße entsteht straßenbegleitend ein L-förmiger Neubau mit abgewalmten Satteldach. Die Maßstäblichkeit orientiert sich mit drei Geschossen und einem Dachgeschoss an der näheren Umgebung. Die Johannesstraße wird dadurch gut eingefasst und in ihrem Verlauf betont.

Insgesamt dominiert eine sehr ruhige, altstadtgerechte Gestaltung.

Erschließung und Verkehr

Die Erschließung für den Pkw-Verkehr erfolgt über die Johannesstraße. Hier befindet sich auch die Einfahrt zur Tiefgarage. Derzeit sind 102 Stellplätze vorgesehen, wobei für die Mehrfamilienhäuser ein Schlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung und für das Servicewohnen ein Schlüssel von 0,7 pro Wohnung angenommen wurde. Dies entspricht der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz. Bei den Service-Wohnungen wurde der gesetzlich geforderte Stellplatzschlüssel von 0,2 sogar um 0,5 überschritten. Die Erfahrung aus der Praxis zeigt, dass dies notwendig ist.

Für Fußgänger ist das Gelände nun von der Korngasse, dem Wormser Gässchen, der Johannesstraße und der Großen Greifengasse aus zugänglich. Höhenunterschiede werden durch Rampen überwunden. Durch die geplante Durchwegung und die öffentliche Nutzung der Freibereiche, auch des Kreuzgangs und der Kirche entsteht ein hoher Mehrwert für die Allgemeinheit.

Grün

Der Entwurf zeichnet sich insgesamt durch einen hohen Grünflächenanteil aus. Begleitend zu der geplanten Nutzung entstehen differenzierte Grünräume.

Zur Korngasse hin werden die Platane und eine Kastanie erhalten. Diese Vorzone und der Garten von St.-Ludwig werden (bis auf eine kleine private Gartenzone) öffentlich und attraktiv gestaltet. Für den Gemeinschaftsraum und die Gastronomie sind Freisitze vorgesehen.

Von dort ergibt sich der Übergang zum halböffentlichen Klosterhof mit dem Säulengang. Dieser stellt gleichzeitig den Freibereiche für die angrenzenden Wohnungen dar.

Auch im Gebietsinneren zwischen Klosterbereich und Riegel an der Johannesstraße befindet sich ein von drei Seiten zugänglicher öffentlicher Grünbereich mit kleinem Platz und Kinderspielplatz.

Das Mehrfamilienhaus an der Johannesstraße erhält eine private Gartenzone.

Der Eingang zur großen Greifengasse wird durch einen Solitärbaum betont.

In weiten Teilen des Areals wird eine Tiefgarage errichtet werden. Im Hinblick auf eine zukünftige Bepflanzung soll sie eine entsprechende Überdeckung haben.

Die bei Errichtung der Gebäude und der Tiefgarage zu entfernenden Bäume werden im Zuge des Verfahrens ersetzt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Bebauungsplanverfahren

Für den Bereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 52 „Korngrasse“. Festgesetzt ist ein Mischgebiet. Die GRZ beträgt: 0,5, die GFZ 1,1. Zulässig sind 3 und in einem Teilbereich 4 Vollgeschosse. Als Bauweise wurde die „besondere Bauweise“ festgesetzt, bei der die Abstandsfläche der LBauO, wegen des Erhalts der städtebaulichen Situation, zum Kornmarktgebäude hin unterschritten werden durfte.

Die Baugrenzen und Baulinien verlaufen entsprechend dem baulichen Bestand.

Das gesamte Gelände ist Teil einer Denkmalzone, welche den ehemaligen Kreuzgang nachzeichnet. Die zum Ensemble gehörende Kirche St. Ludwig ist geschütztes Kulturdenkmal, alle anderen Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Mehrere Bäume sind zu Erhaltung festgesetzt. Parallel zur Korngrasse hin ist ein Baum als geschützter Landschaftsbestandteil festgelegt.

Der nun vorgelegte Entwurf weicht in einigen Punkten von dem derzeit geltenden Bebauungsplan ab.

- GRZ und GFZ liegen über dem im aktuellen Bebauungsplan festgesetzten Maß. Dies bedingt auch die geplante Tiefgarage.
- Der Baukörper, der den Kreuzgang teilweise schließt und der Baukörper entlang der Johannesstraße, liegen außerhalb der überbaubaren Flächen.
- Bezüglich der Bauweise sind vor allem in der Predigergasse und in der großen Greifengasse die nötigen Abstandsflächen überschritten. Dies war jedoch bereits im Bestand teilweise Fall und hat seinen Grund in der altstadtgerechten Bauweise.
- Einige der zur Erhaltung festgesetzten Bäume entfallen. Verschiedene Pflanzgebote sind nicht mehr umsetzbar. Auch dies bedingt überwiegend die Tiefgarage.
- Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt an anderer Stelle.

Zur Schaffung der rechtlichen Grundlage und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Korngrasse“ erforderlich. Hierzu soll der neu zu erstellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 A „Ehemaliges Bistumshaus“ den Bebauungsplan Nr. 52 „Korngrasse“ in dem entsprechenden Teilbereich ersetzen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt.

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt. 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 Vogelschutz-Gebieten vorliegen.

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Die in Anspruch genommene Grundfläche beträgt ca. 6000 m² (mit Tiefgarage) und befindet sich damit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für eine Wohnbebauung dieser Größenordnung nicht vorgesehen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutz-Gebieten vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 052 A 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

BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB 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.

5. Kosten

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

6. Weiteres Vorgehen

Wegen des starken öffentlichen Interesses soll, obwohl im beschleunigten Verfahren nicht vorgeschrieben, dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange stattfinden.

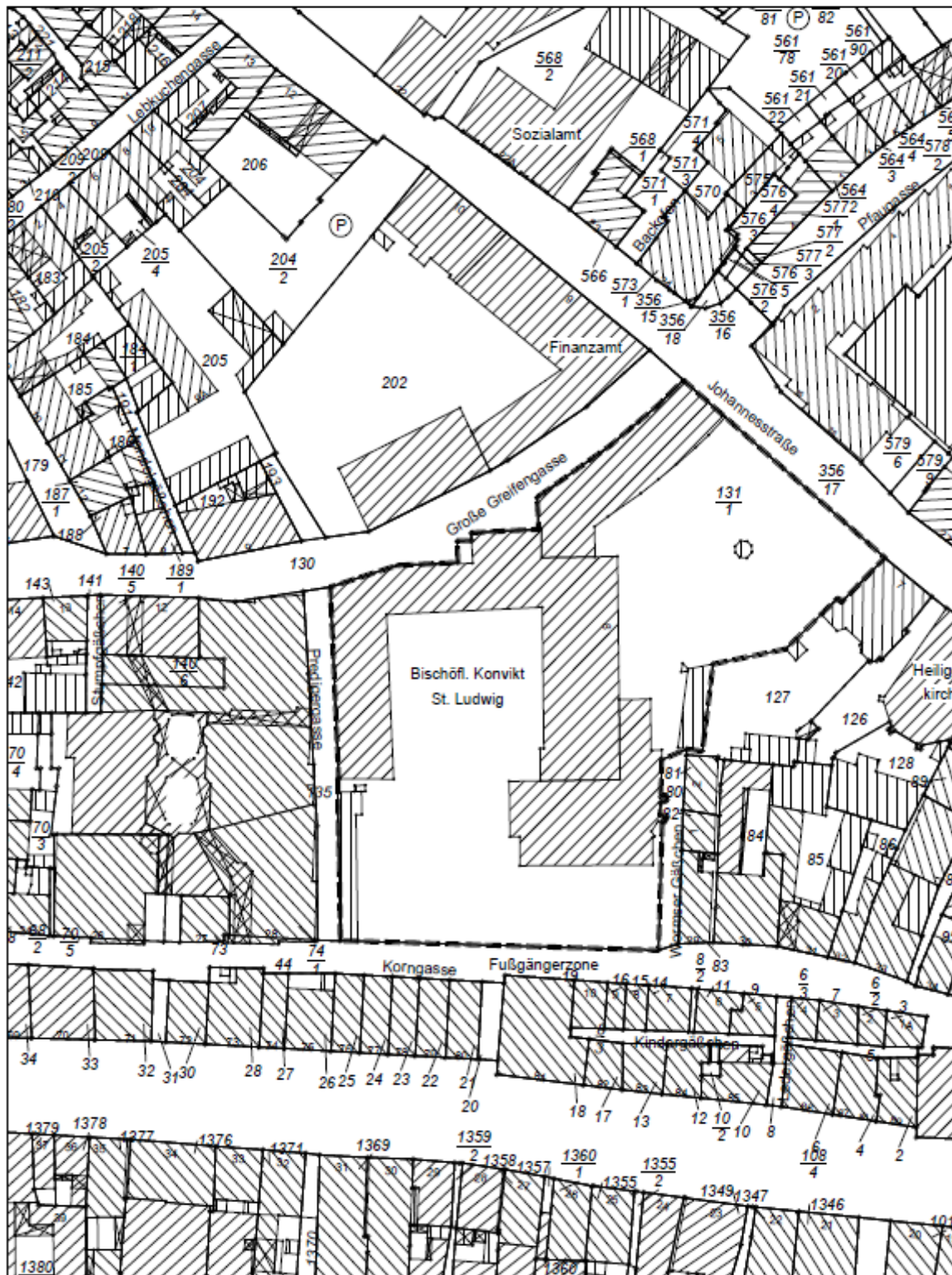
Im Weiteren wird die Stadt Speyer auf Grundlage der vorliegenden Pläne einen Entwurf zum Bebauungsplan erstellen. Die Denkmal- und Naturschutzbehörden werden aufgrund der geschützten Bestandteile des Gebiets besonders in die Bearbeitung miteinbezogen. Zum Bebauungsplan ist zudem in Abstimmung mit der Umweltabteilung ein Landschaftsplan zu erstellen.

Auf diesen Grundlagen werden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren werden den Ausschüssen vorgelegt.


Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 „Korngasse“
- Anlage 3: Antrag auf Einleitung des Verfahrens
- Anlage 4: Entwurf der Architekten Blocher Blocher Partners (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs



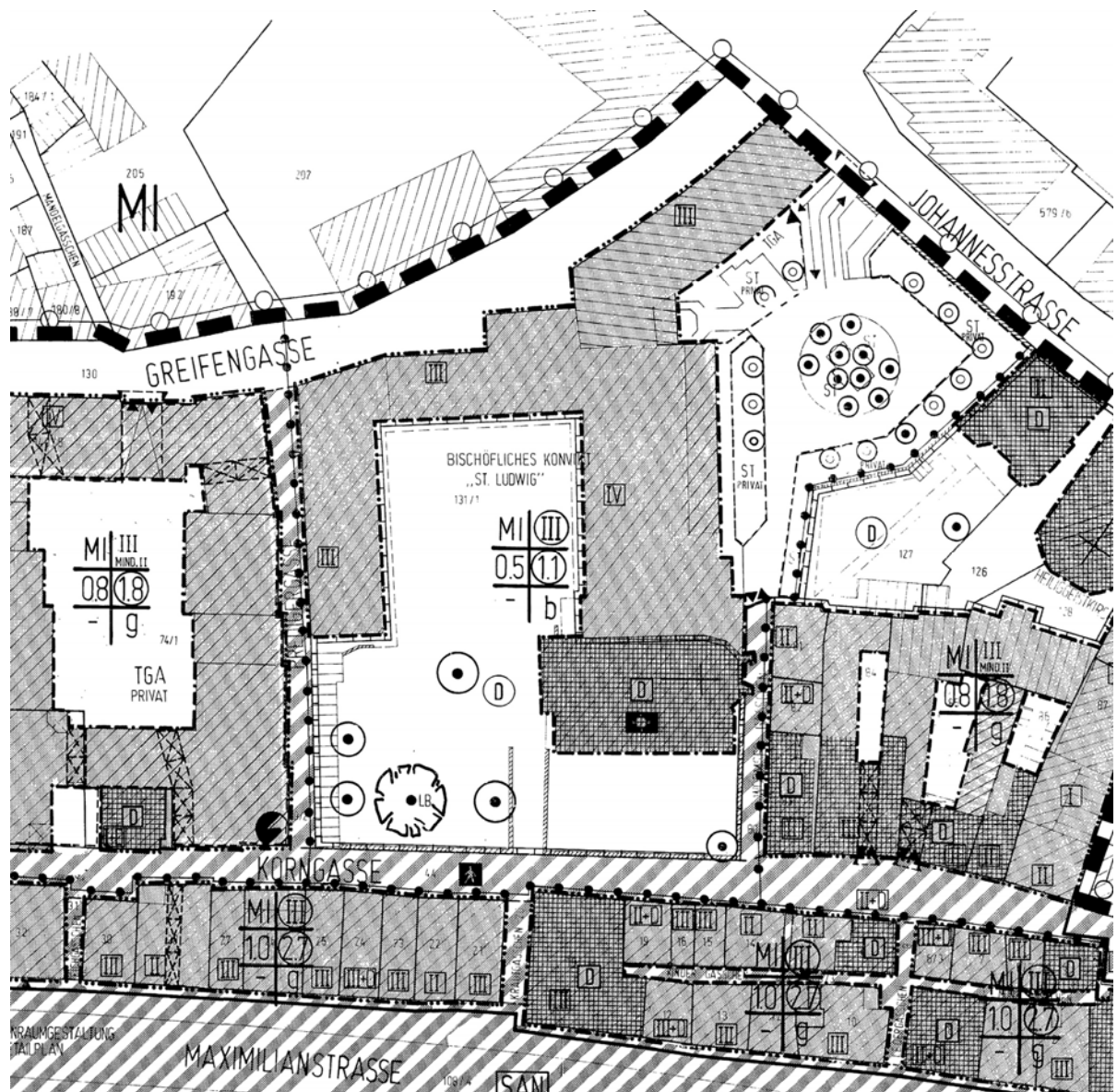
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 052A "Umbau Bistumshaus"

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Ohne Maßstab

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 „Korngasse“



Ohne Maßstab

Anlage 3: Antrag auf Einleitung des Verfahrens

DIRINGER&SCHEIDEL WOHNBAU GMBH



DIRINGER & SCHEIDEL WOHNBAU . Postfach 24 02 61 . 68172 Mannheim

Stadt Speyer
Stadtplanung
z. Hd. Frau Sabine Welter
Maximilianstraße 100
67346 Speyer

Ansprechpartner:

Marcus Morino

Durchwahl: - 4580
Telefax: - 355

Mannheim, 25.02.2016
Mor/Fra

BV: Ehem. Bistumshaus St. Ludwig, Johannesstraße 8, Speyer

BH: D&S DIRINGER & SCHEIDEL WOHNBAU GmbH

Betreff: Antrag Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 52a - Umbau Bistumshaus

Sehr geehrte Frau Welter,

wir nehmen Bezug auf die bisher geführten Gespräche im Zusammenhang mit der Neubebauung des ehem. Bistumshauses in Speyer und beantragen hiermit das Bauleitverfahren für den o. g. Bauleitplan gem. §12 Abs. 2 BauGB.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

D&S DIRINGER & SCHEIDEL
WOHNBAU GmbH

Eberhard Klass

I. A. Marcus Morino

10/13

D&S DIRINGER & SCHEIDEL WOHNBAU GmbH
Wilhelm-Wundt-Straße 19, 68199 Mannheim
Tel. 0621/8607-0, Fax 0621/8607-355, www.dus.de
Sitz Mannheim, AG Mannheim, HRB 9516
Geschäftsführer: Helmut Scheidel, Tobias Volckmann,
Alexander Langendörfer, Eberhard Klass

USt-IdNr. DE814782892

Bankverbindungen:

Commerzbank Mannheim AG BIC COBADE33XXX IBAN DE45 6704 0051 0621 4597 00
VR Bank Rhein-Neckar eG BIC GENODE61MA2 IBAN DE03 6709 0000 0000 4074 37

Anlage 4: Entwurf der Architekten Blocher Blocher Partners (Vorhaben- und Erschließungsplan)