

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2405/2017

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Lebeau, Leander

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	21.11.2017	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	30.11.2017	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. "Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße,,
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. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ einzuleiten. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend abgegrenzt.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Ehrlichgebiet “ in diesem Teilbereich ersetzt werden.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung eines Hotels sowie weiteren Dienstleistungs- und Nahversorgungseinrichtungen.
2. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB erstellt werden.
3. Dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf wird zugestimmt (s. Anlage).
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 des vorliegenden Entwurfs durchzuführen und anschließend einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Begründung:

Ausgangssituation

Die Waldstraße ist Teil des Bebauungsplans 016 „Östliches Erlichgebiet“. Eine zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof zeichnen das Gebiet rund um die Waldstraße aus. Geprägt ist die Waldstraße hauptsächlich durch Wohnnutzung. Allerdings war Flurstück 1926/ 3 früher Fabrikgelände. Die inzwischen brachgefallene Fläche der Fabrik, sowie das Flurstück 1926/ 2 wurde von einem Speyerer Investor erworben und an Erhard & Stern aus Heidelberg weiterveräußert. An diesem Standort möchten Erhard & Stern mit den SSV

Architekten aus Heidelberg zukünftig einen Mix aus einem Hotel in den Obergeschossen und kleinflächigem Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss entwickeln.



Abb. 1: Gesamtstädtische Einordnung der Fläche

Planung

Geplant ist eine Ansiedelung eines Hotels (Obergeschosse) im 2-3 Sterne Plus Bereich mit ca. 110 Betten. Im Erdgeschoss sollen ergänzend kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.

Hotel

Mit seinen historischen Bauten und der ansprechenden Kulisse ist die Stadt Speyer ein gern wahrgenommenes und attraktives Ziel für Touristen und für viele Geschäftsreisende. Durch ein Hotel soll ein weiteres, umfassendes Angebot für potentielle Übernachtungsgäste in Speyer geschaffen werden. Die verkehrsgünstige Lage mit der Nähe zum Hauptbahnhof macht den Standort sowohl für Touristen und Geschäftsreisenden attraktiv. Des Weiteren verbindet der Hauptbahnhof die Stadt Speyer mit der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar.

Anmerkung:

Die derzeitigen Unterkunftsbetriebe sind werktags durch Geschäftsreisende und am Wochenende durch Touristen sehr gut ausgelastet. In der Spitzensaison gibt es bei der Bettenauslastung Engpässe und Gruppenanfragen können nicht immer bearbeitet werden. Die aktuellen Trends decken sich somit auch mit einer Hotelmarkt- und Potentialanalyse von 2013, in der in den Monaten Mai/ Juni und September/ Oktober kaum noch Zimmer für größere Reisegruppen zu vermitteln waren. Allerdings lag das weniger an den Kapazitäten, sondern an der geringen Betriebsgröße. Laut der Hotel- und Potentialanalyse wird eine Hotelansiedelung in diesem Bereich für Speyer als verträglich dargestellt. Insbesondere vor dem Hintergrund des Wegfalls der Übernachtungsmöglichkeiten des Bistumshauses.

Nahversorgung/ Dienstleistungsangebot

In der Kernstadt Nord gibt es ein Mangel an Gütern für den täglichen Bedarf. So wird im FNP das Gebiet als potentielle Fläche für Nahversorgungseinrichtungen dargestellt. Es sind zwar

in unmittelbarer Umgebung Lebensmittelmärkte vorhanden, allerdings wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2012 die Nahversorgungssituation in der Kernstadt Nord als nicht ausreichend bzw. nicht ideal bewertet und als verbesserungswürdig beschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung sich vorrangig außerhalb des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt.

Mit einer guten Nahversorgungsinfrastruktur soll auch auf die demografische Entwicklung der Bevölkerung reagiert werden. Zudem bieten Nahversorger vor Ort weniger Anreiz für Online Bestellungen, mit all den damit verbundenen Problemlagen (Verkehr, Klima, Wegbrechen der Einkaufsinfrastrukturen in Wohnlagen, etc.)

Aufgrund der zentralen Lage in Speyer, die Nähe zu wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkt der Stadt und der Lage an einer der wichtigsten Hauptstraßen (Bahnhofsstraße) der Stadt Speyer, ist der Standort für kleinflächigen Einzelhandel und Dienstleistungsangebote geeignet. So können Güter des täglichen Bedarfs nicht nur für die Bevölkerung aus der Kernstadt Nord angeboten werden, sondern auch für die Bevölkerung aus den umliegenden Bezirken.

Erforderlichkeit

Der aktuelle Bebauungsplan lässt aufgrund von nicht passenden Baufenstern diese Entwicklung im Plangebiet nicht zu. In Kenntnis dieses Sachverhaltes und vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich die Änderung des Bebauungsplans Nr. 016 Östliches Erlichgebiet erforderlich. Mit der Änderung wird die Zielsetzung verfolgt, die brachliegende Fläche in der Waldstraße zu recyceln und somit zu aktivieren um die benötigten Nutzungen, wie Hotel und Einzelhandel entwickeln zu können. Geplant ist eine Festsetzung eines Sondergebietes Hotel und Nahversorgung. Festsetzungen zum Baufenster und Gebäudehöhen sind zu entwickeln. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist zu integrieren.



Abb. 2: Abgrenzung der Fläche

Zum Entwurf (vgl. beigegefügte Pläne)

Die Investoren Erhard & Stern möchten mit den SSV Architekten auf der Fläche (Größe: 5086m²) ein Projekt aus Hotel in den Obergeschossen und kleinflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss realisieren. Geplant ist ein Baukörper mit IV Geschossen in gestaffelter Bauweise. In Richtung Bahnhofsstraße sind IV Geschosse geplant mit einer Höhe von 15,45m (s. Anlagen). Das in unmittelbarer Umgebung liegende Parkhaus weist eine Höhe von 12,18 m und das Ärztehaus eine Höhe von 19,56m auf. Zur vorhandenen Wohnbebauung (Höhe: 14,25m) nördlich des Bauvorhabens, reduzieren sich die Geschosse des geplanten Baukörpers auf II (Höhe: 9,15).

Im Erdgeschoss (1791m²) sind drei kleinflächige Einzelhändler (670m², 260m², 240m²) und einem Warenlager (140 m²) geplant. Um Lärmimmissionen für die Anwohner durch die Anlieferung zu vermeiden, ist die Anlieferung (150 m²) im Gebäude integriert. Das Hotel in den oberen Geschossen wird durch zwei separate Eingänge im Erdgeschoss erschlossen. Derzeit sind als Nutzer der Einzelhandelsfläche ein kleiner Lebensmittelmarkt, eine Apotheke und eine Filiale der Bäckerei Görtz im Gespräch. Die endgültige Einzelhandelskonzeption ist im Verfahren abzustimmen.

In den weiteren Obergeschossen ist ein barrierefreies Hotel mit 108 Zimmer und einer Piazza geplant. Im 1.OG sollen 32 Zimmer, im 2.OG 41 Zimmer und im 3.OG 35 Zimmer entstehen. Neben der Public Area und der Küche des Hotels soll im 1.OG eine begehbare Dachterrasse mit intensiver Dachbegrünung in Richtung Waldstraße realisiert werden. Für die restlichen Flächen der Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Für die GRZ wird inklusive aller Nebenanlagen ein Wert von 0,8 und für die GFZ ein Wert von 1,1 erreicht.

Die verkehrliche Haupteinschließung auf die Flurstücke 1926/ 2 und 1926/ 3 soll über die bereits vorhandene Zufahrt des P+R Parkhaus am Bahnhof erfolgen. Dadurch wird die Verkehrsbelastung der Anwohner in der Waldstraße gering gehalten. Der Anlieferungsverkehr kann auch über die Waldstraße abfahren. Für das gesamte Bauvorhaben sind 74 Stellplätze PKW und 30 Fahrradstellplätze nachgewiesen worden. Aufgrund der Nähe des Bauvorhabens zu einem großen ÖPNV Knotenpunkt, konnte die zu nachweisenden Stellplätze für das Hotel um 30% reduziert werden (§88 LBauO Abs.3 Nr.3). Ein Teil der Stellplätze befindet sich unterhalb des 1.OG (Westseite des Gebäudes). Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit für die Knotenpunkte Bahnhofstraße/ Waldstraße und Bahnhofstraße/ P+R Parkhaus sollen folgen.

Zur Bahnlinie hin ist ein 7,5m breiter begrünter Grünstreifen geplant. In Richtung der nördlichen Wohnbebauung ist ebenfalls ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen, mit einer Breite von ca. 13,5m angedacht. Diese Grünfläche hat nicht nur eine wichtige Bedeutung für das kleinräumige Klima, sondern dient auch als eine begrünte Abstandsfläche zwischen geplantem Bauvorhaben und der nördlichen Wohnbebauung in der Waldstraße. Auf den Dächern des Gebäudes ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Die gesamten Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen versehen werden.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet“ in diesem Teilbereich ersetzt werden.

Festgesetzt ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (hier 1977). Die Baufenster entsprechen

den ehemals dort vorhandenen Hallen und Gebäuden. Zur Straße hin sind zwei Vollgeschosse zulässig. Für die ehemaligen Hallen sind keine Geschosse normiert. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Auf den privaten Grundstücken sind Begrünungen vorzusehen. GRZ und GFZ sind nicht explizit festgesetzt. Nach der hier einschlägigen BauNVO von 1977 gilt eine GRZ von 0,4. Allerdings werden Nebenanlagen nicht angerechnet. Die GFZ richtet sich nach der Geschossigkeit und beträgt bei 2 Geschossen 0,8. Im neuen Bebauungsplan soll ein Sondergebiet für Hotel und Nahversorgung festgesetzt werden. Ebenfalls müssen für das Projekt die Baufenster angepasst werden.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet“, u.m.

Flächennutzungsplan

Der FNP 2020 entspricht in seinen Darstellungen den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet“. Dargestellt ist eine gemischte Baufläche. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich zusätzlich als „Standort für die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des öffentlichen Bedarfs – geplant“ gekennzeichnet. In den stadtteilbezogenen Leitlinien des FNP ist die Fläche nördlich des Bahnhofs als potentielle Fläche für Nahversorgungseinrichtungen beschrieben. Ein Sondergebiet kann grundsätzlich als aus einer gemischten Baufläche entwickelt angesehen werden, da sowohl ein Hotel als auch ein Einzelhandelsbetreiber dort zulässig wären.

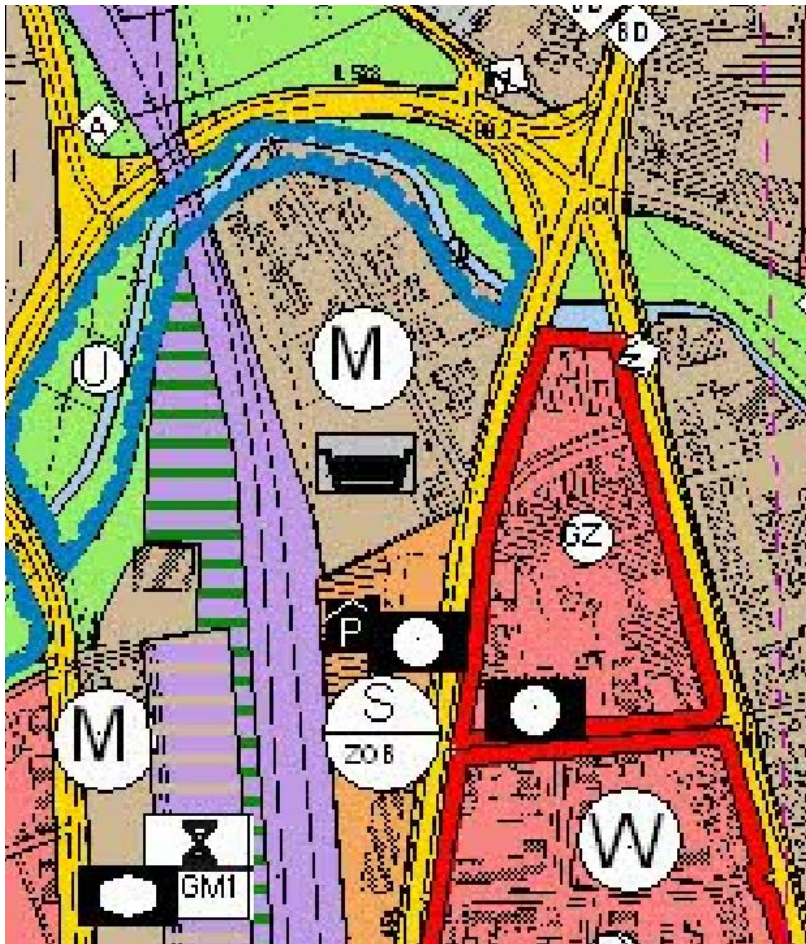


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet“, o.M.

Fachplanung

Folgende gutachtlichen Ersteinschätzungen liegen vor (stehen im Ratsinformationssystem zur Verfügung):

Baugrund / Altablagerungen (Ingenieurgeologische Vorerkundung – TÖNIGES GmbH, Sinsheim)

Verunreinigungen, aufgrund der Vornutzung des Geländes, die zur einer Einordnung der Böden als gefährlicher Abfall (= Einstufung > Z2, gemäß o.g. Leitfaden des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Mai 2007) führen würden, konnten an den untersuchten Aufschlusspunkten nicht festgestellt werden.

Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten - Willaredt Ingenieure, Sinsheim)

Im Umfeld des Bauvorhabens wird es zu Verkehrssteigerungen kommen. Bei voller Auslastung des Hotels und der Handelseinrichtungen kann schätzungsweise mit einer Verkehrszunahme von ca. 1.250 bis 2.000 Fahrzeugwege pro Tag gerechnet werden. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte muss daher noch überprüft werden. Die erforderlichen Maßnahmen an den Knotenpunkten gehen zu Lasten der Verkehrsträger.

Lärmgutachten (Einschätzung zum Schallschutz- von Rekowski und Partner, Weinheim)

An allen betrachteten Immissionsorten werden die Immissionsgrenzwerte (Mischgebiet, 60dBa Tag, 45dBa Nacht) für die bestehenden Gebäude auch unter Berücksichtigung einer Vorbelastung eingehalten.

Für die neuen Gebäude werden passive Schallschutzmaßnahmen auf der Gebäudeostseite (Bahnlinie) und der Gebäudewestseite (Bahnhofsstraße) nötig.

Klimaschutzgutachten (Klimaexpertise zum Bauvorhaben Waldstraße in Speyer – ÖKOPLANA, Mannheim)

Der geplante Gebäudekomplex ist allseitig umströmbare und führt somit entlang der Waldstraße und Bahnhofstraße zu keiner erheblichen Windabschwächung. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen begrenzen die Zusatzbelastung (Grünstreifen, Dachbegrünung, versickerungsfähiges Pflaster). Das Vorhaben bewirkt keine erheblichen stadtklimatischen Zusatzbelastungen im Planungsumfeld.

Naturschutzfachliche Voruntersuchung (Fachbeitrag Naturschutz/ Naturschutzfachliche Voruntersuchung zum Bauvorhaben „Projektentwicklung Waldstraße Speyer“ Speyer - Plessing, Heidelberg)

Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten, insbesondere von Zaun- oder Mauereidechsen sind aufgrund der angrenzenden Bahntrasse und der halboffenen Struktur des Gebiets nicht auszuschließen. Indirekte bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf freibrütende Arten sind nicht gänzlich auszuschließen. Das Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten ist möglich (ehemaliges Wohngebäude). Im Planverfahren sind weitere Untersuchungen nötig. Vermeidungs-, Minimierungs und Ersatzmaßnahmen sollen entwickelt werden.

Folgende vertiefenden Gutachten sind geplant:

- Verkehr -> Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte,
- Artenschutz und Fachbeitrag Naturschutz,
- Lärmschutz nach Vorliegen der genauen Verkehrswerte,
- Entwässerung

Kosten

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden. Sämtliche mit der Planung verbundene Kosten sind von den Projektträgern zu übernehmen. Es ist ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) hinsichtlich der Kostenübernahme, der Umsetzung der Planung und der grünordnerischen Regelungen abzuschließen.

Gesamtbewertung und weiteres Vorgehen

Durch das geplante Hotel bekommt Speyer ein erweitertes Angebot für Übernachtungsgäste, welches den Tourismusstandort Speyer für die Zukunft stärken würde. Ebenfalls besteht die Möglichkeit mit diesem Projekt die Nahversorgungssituation für den Bezirk Kernstadt Nord zu verbessern. Auf Wunsch der Stadt wurde bereits vorausschauend der Grünflächenanteil für das Projekt erhöht, die Einzelhandelsflächen verkleinert, die Stellplätze neu angeordnet und die Anlieferung in das Gebäude integriert.

Aus städtebaulicher Sicht wäre das Gebäude ein Auftakt für das restliche Gebäudeensemble in Richtung des Bahnhofes. Die Gesamtsituation der Nachbarn würde sich nicht verschlechtern. So fügen sich die Höhen des Gebäudes durch die Staffelung der Geschosse in die Umgebung ein.

Grundsätzlich wird die Planung durch die Stadt Speyer positiv bewertet. Um den Projektentwickler eine gewisse Planungssicherheit zu geben, soll ein Aufstellungsbeschluss erfolgen. Das Projekt steht allerdings unter Vorbehalt, dass die Leistungsfähigkeit der Bahnhofsstraße (insbesondere Knotenpunkt P+R Parkhaus/ Bahnhofstraße und Waldstraße/ Bahnhofstraße) weiterhin gegeben ist. Dies müsste in einem ausführlichen Verkehrsgutachten geprüft werden.

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

Fachliche Aspekte (siehe Gutachten) und infrastrukturelle Belange sowie Details der Ver- und Entsorgung müssen im Zuge des Beteiligungsverfahrens noch geklärt werden.

Anlagen:

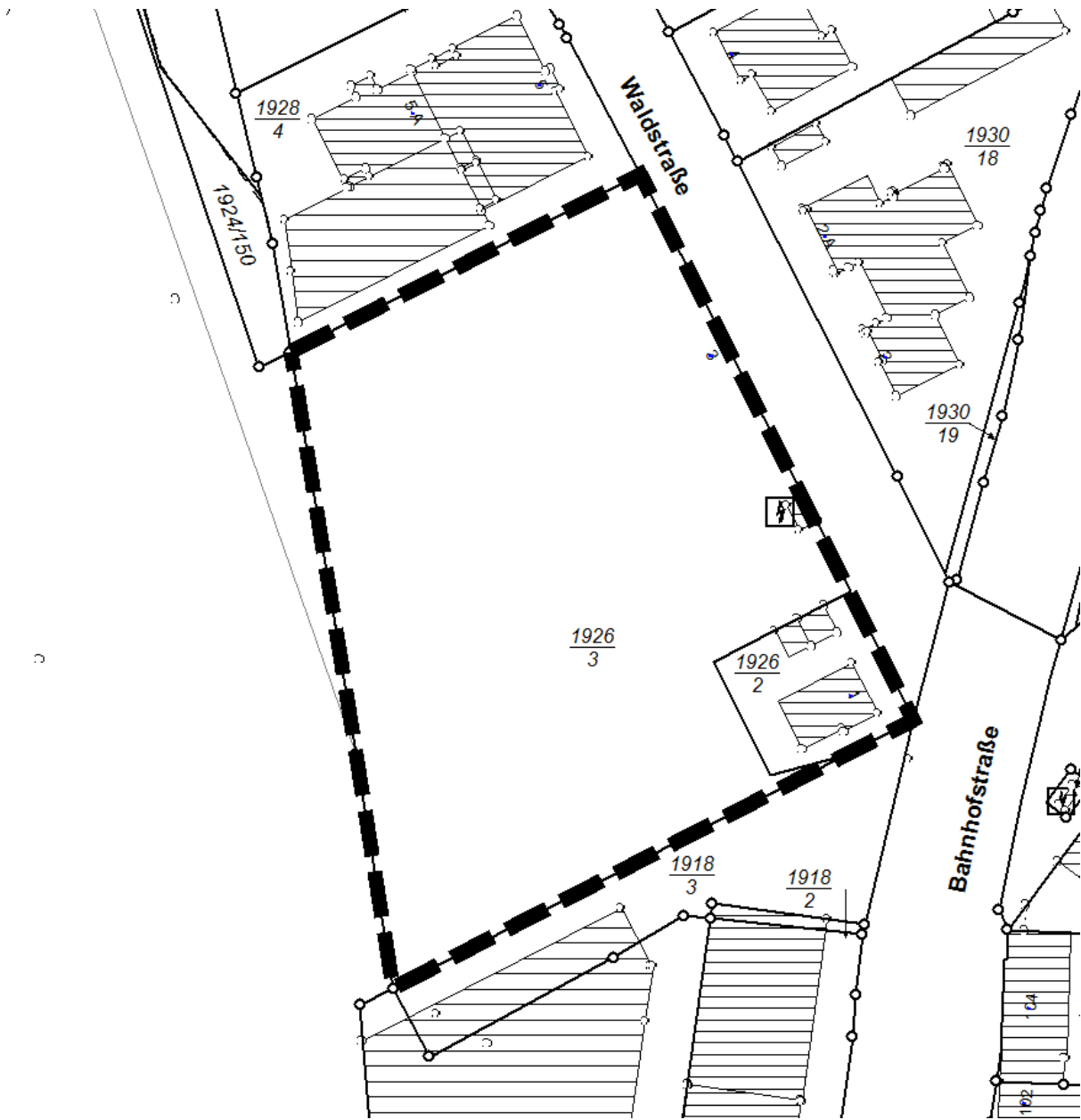
1. Abgrenzung des Geltungsbereichs
2. Entwurf des Vorhabens – Lageplan, o.M.

Im Ratsinformationssystem

3. Klimagutachten
4. Baugrunduntersuchung
5. Ersteinschätzung Verkehr
6. Ersteinschätzung Lärm
7. Naturschutzfachliche Voruntersuchung

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ (ohne Maßstab)



2. Entwurf des Vorhabens (SSV Architekten Heidelberg)

Entwurf des Vorhabens – Lageplan, o.M.



GESAMT		BGF
EG	1791 m ²	
1.OG	1561 m ²	
2.OG	1166 m ²	
3.OG	1022 m ²	
SUMME BGF	5540 m ²	
Fläche Grundstück	5086 m ²	
GFZ	1,1	
GRZ Gebäude	0,4	
GRZ inkl.Nebenanlagen	0,8	

AUSSENANLAGEN	
Stellpl. Pkw	74 Stk.
Stellpl. Fahrrad	30 Stk.
Grünfläche	ca.1200 m ²
Fläche Stellpl.	ca. 920 m ²
Fahrbahn/Pflaster	ca.1200 m ²

HOTEL		BGF
EG	86 m ²	
1.OG	1561 m ²	
2.OG	1166 m ²	
3.OG	1022 m ²	
SUMME	3835 m ²	
BGF/Zi	35,5m ²	
ZIMMER	1.OG	32 Zi
	2.OG	41 Zi
	3.OG	35 Zi
SUMME	108 Zi	

RETAIL		NRF
01 kleinfl. Einzelhandel I	670 m ²	
Lager zu 01	140 m ²	
02 kleinfl. Einzelhandel II	240 m ²	
Bäcker	260 m ²	
Anlieferung/Müll	150 m ²	
SUMME	1460 m ²	
Verkaufsfläche	1170 m ²	

Entwurf des Vorhabens – Erdgeschoss, o.M.

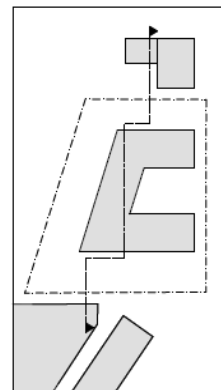
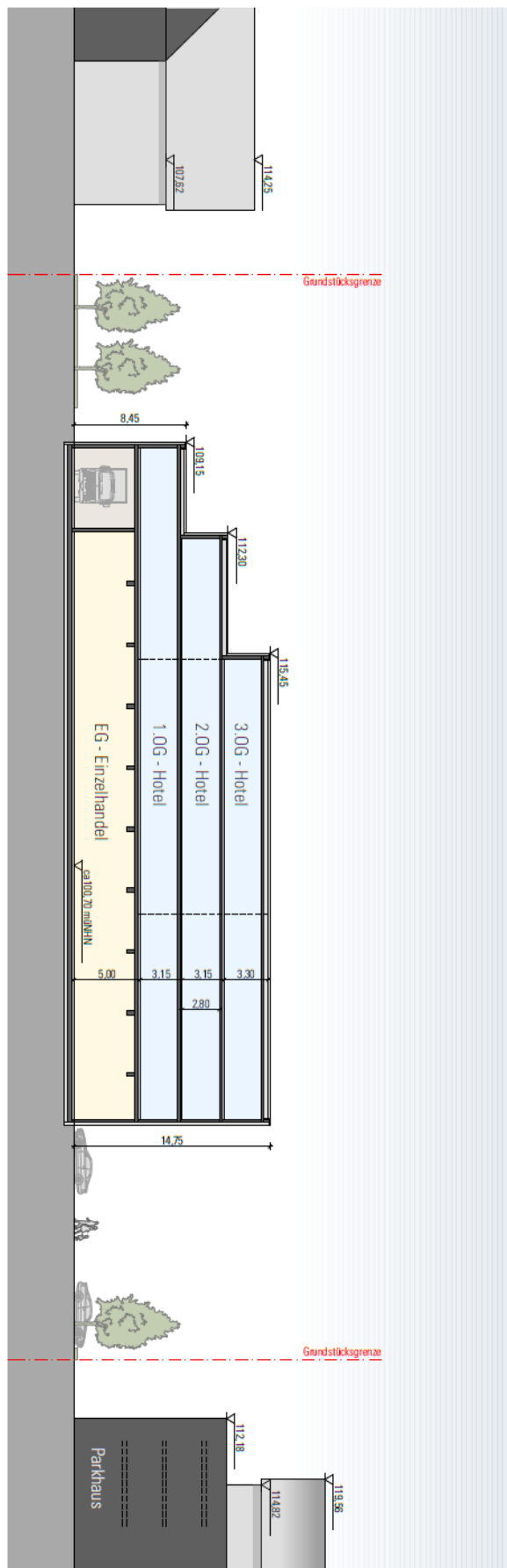


Entwurf des Vorhabens – 1.Obergeschoss, o.M.



[illegible]

Entwurf des Vorhabens – Systemschnitt, o.M.



Entwurf des Vorhabens – Visualisierung, o.M.

